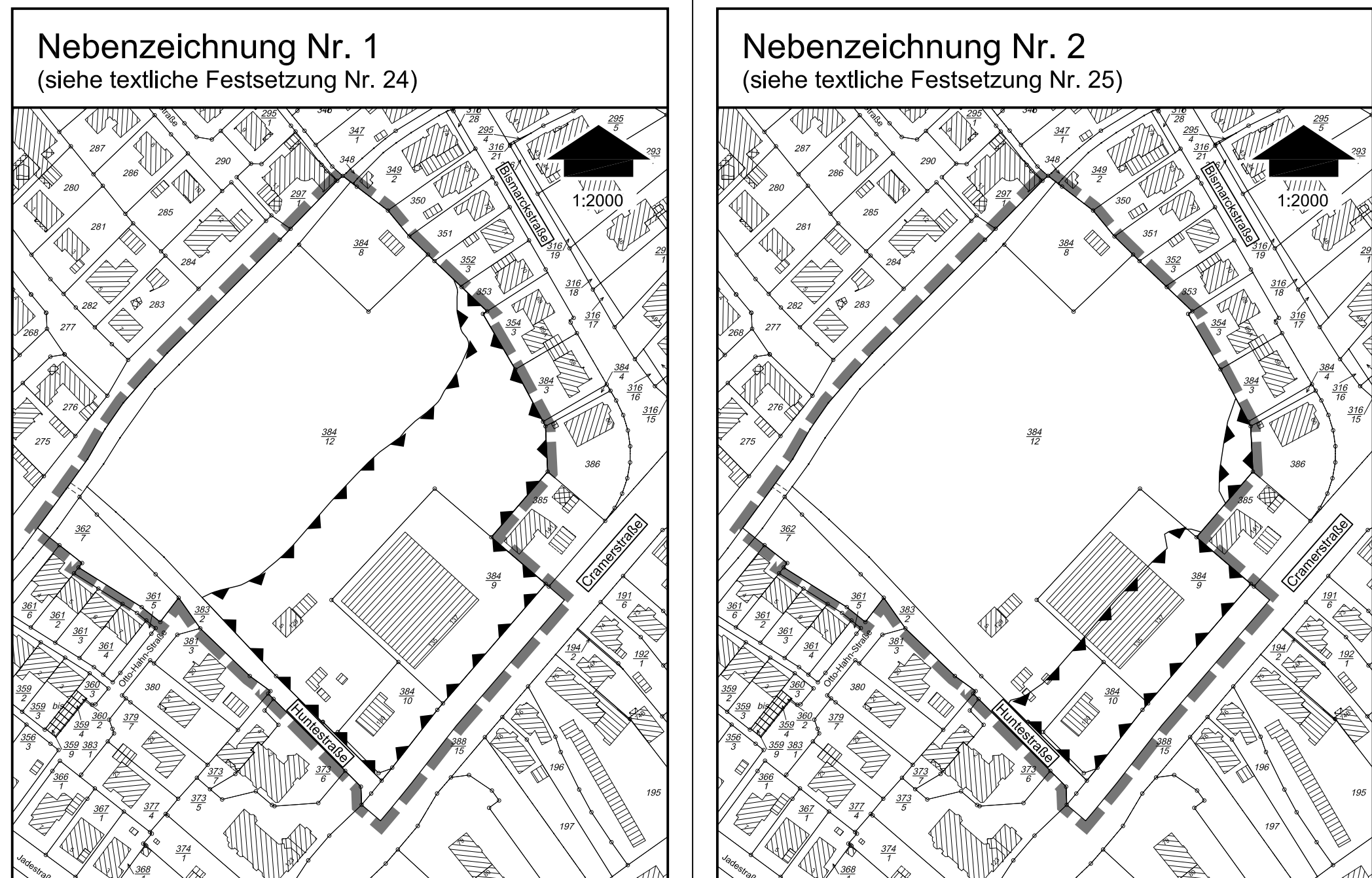




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB)

1. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von maximal 1.500 m² zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes – insgesamt aber maximal 100 m² Verkaufsfläche – nicht überschreiten.
2. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind nur solche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Vorhaben so lange unzulässig, bis innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine Lärmschutzwand vollständig und den Festsetzungen entsprechend hergestellt ist. Wenn bei der Umschließung Ausnahmen abgesehen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass auch ohne sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden. Dies kann im Einzelfall zum Beispiel durch die Stellung baulicher Anlagen erreicht werden.
3. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Selbständige Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben stehende unselbständige Verkaufsstellen sind jedoch zulässig, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt beziehungsweise dort vor- oder bearbeitet wird. Diese Einzelhandelsnutzung bedarf der Zuordnung zu einem zulässigerweise errichteten und zulässigerweise betriebenen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb und muss ihm gegenüber im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sein.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Außerdem sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betrugungs- und Gewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3, 3r BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3, Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3, Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 40 % beschränkt.

22. Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einem Schirmmaß von 3,0 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante des Baugrundstückes. Die Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Lärmschutzwand ist zwingend an die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet „VA 1“ heranzubauen. Sie ist somit ohne Grenzabstand zu errichten. Vom Bau der Lärmschutzwand kann als Ausnahme abgesehen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass auch ohne sie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden. Dies kann im Einzelfall zum Beispiel durch die Stellung baulicher Anlagen erreicht werden.

23. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 durch Verkehrslärm sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorzusehen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_A (dB)
II	60
III	65
IV	70
V	75

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_A bestimmt: $R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches;

L_A der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass zum Beispiel durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

Gemäß § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zuletzt geltenden Fassung werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 84 Abs. 3 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplänen aufgenommen:

1. Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO wird bestimmt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, die sogenannten Vorgartenbereiche, von Versiegelung freizuhalten und vollflächig mit boeckendernde Vegetation (zum Beispiel Rasen, Pflanzen und Gehölze) zu begrünen sind. Nicht zulässig ist daher die großflächige vegetationslose Verwendung von Gesteinen (zum Beispiel Kies, Kiesel, Schotter, Pflaster) und/oder Folienabdeckungen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von dieser örtlichen Bauvorschrift kann ausschließlich zum Zwecken der erforderlichen Flächen für notwendige Zugewegungen, Zufahrten und Stellplätze abgewichen werden.

2. Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO wird bestimmt, dass die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksteile der privaten Gartenbereiche von Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Nicht zulässig ist daher die großflächige vegetationslose Verwendung von Gesteinen (zum Beispiel Kies, Kiesel, Schotter, Pflaster) und/oder Folienabdeckungen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von dieser örtlichen Bauvorschrift kann ausschließlich zum Zwecken der Herstellung der notwendigen Flächen für Nebenanlagen abgewichen werden.

Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalte (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).

§ 1 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) zuletzt geändert worden ist.

Übersichtskarte



Rechtskräftig seit: 27.10.2021

FACHDIENST 51 - STADTPLANUNG

Entwurf: M.Sc. Steffen Zieschang
Zeichnung: Anke Ellers

