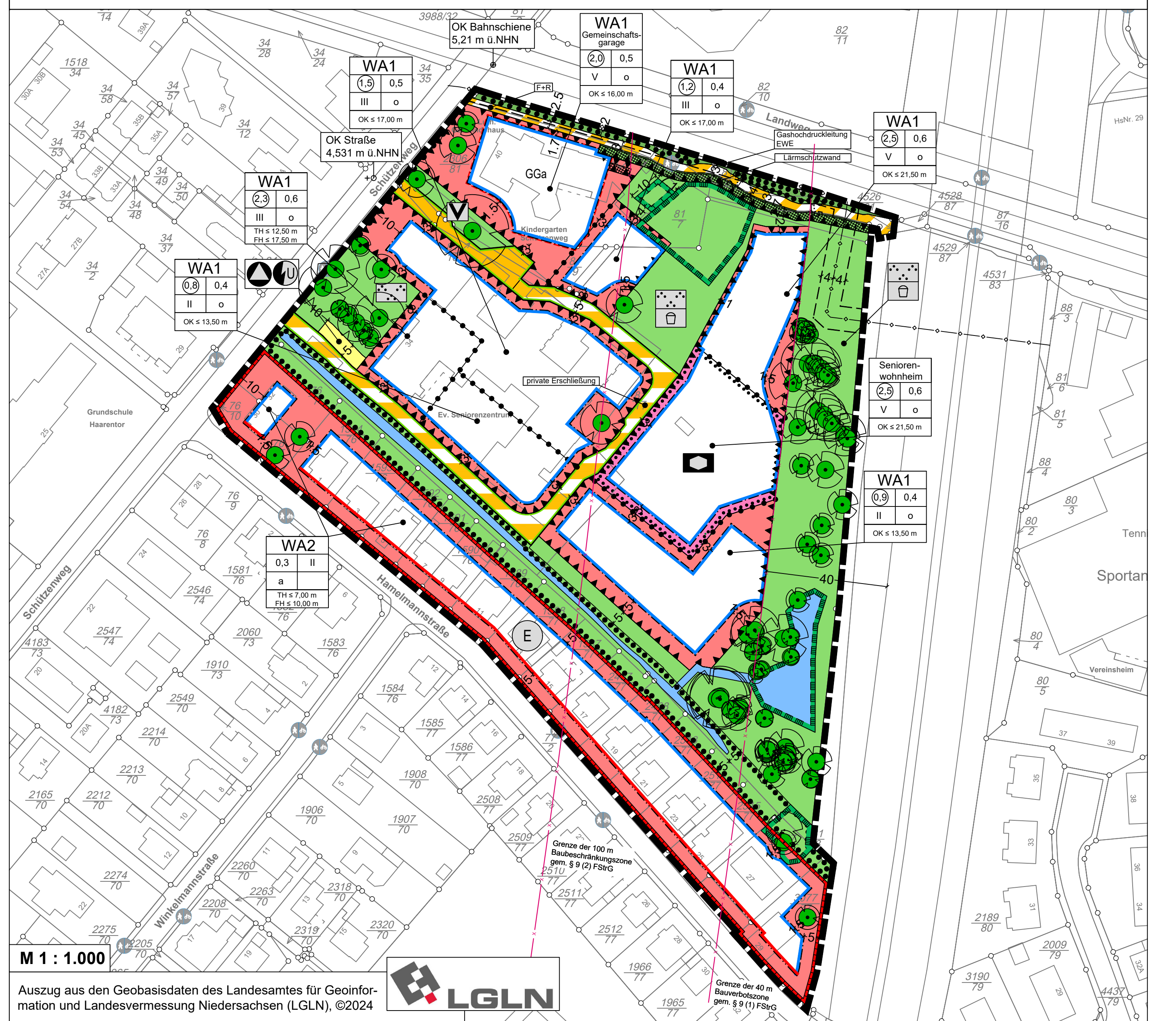


Bebauungsplan Nr. 851 (Schützenweg/Hamelmannstraße) mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung



Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN), ©2024

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem § 10 und dem § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVO) sowie § 14 (1) Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan Nr. 851 (Schützenweg / Hamelmannstraße), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden teilweisen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

A - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- (1) Innerhalb der gem. § 4 BauVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und § 5 BauVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsgebietes. Die gem. § 4 (3) Nr. 2 und § 5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hierin gem. § 1 (6) Nr. 2 BauVO allgemein zulässig.
- (2) Innerhalb der gem. § 4 BauVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sowie der Flächen für Gemeindefürsorge, Jugendberufshilfe und Jugendberufshilfe sind die nachfolgenden Flächen für die Nutzung als Wohngebiet zulässig. Ausnahmen sind ausschließlich für die erforderlichen Einflüsse für Personen mit Behinderung gem. § 49 (2) Satz 2 NBauO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- (3) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH) / Schrittlänge zwischen aufgehendem Mauerwerk mit der Dachhaut / Firsthöhe (FH) / Obere Fassade
Untere Bezugspunkt: 4,531 m üNN (siehe Höhenpunkt im Schützenweg)
Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA2) gilt für bauliche Anlagen folgender unterer Höhenbezugspunkt: Oberkante (OK) oberer Gebäudeteil
Die festgesetzten Höhen können durch technische Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.
- (4) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Wohngebiet maximal zwei Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 NBauVO bis zu einer Größe von maximal 150 m² zulässig.
- (5) Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) sind Gärten und Carports gem. § 12 NBauVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 NBauVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Hamelmannstraße nicht zulässig. Nebenanlagen zum Sammeln von Abfall, Abfalltonnen und Abfallbehälter sind hier nur als ergänzende, baulich untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) Satz 1 BauVO zulässig.

Maßnahmen zum Klimaschutz

- (6) Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Die Dachflächen sind dauerhaft und festgenagelt mit einer dachwandseitigen Befestigung mit mindestens 12 cm zu versehen und externiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenresistente Pflanzen (zum Beispiel Gärten, bodendeckende Gebläse oder Weiden). Grünschnitt und standortgerechte Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (7) Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen.

- (20) Innerhalb des Geltungsbereichs sind gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB 35 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 10/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume oder der Hochstämme muss mindestens 16 m² betragen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsbauvereinig. Landschaftsbau - VL) (Pflanzgrabenbauweise 2) zu berücksichtigen. Abgänge der Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig. Die Pflanzung eines Hochstammes kann auch durch zwei Heister (2x verpflanzt, Höhe 150-200 cm) ersetzt werden. Es ist bei der Auswahl der Gehölze der Stadt Oldenburg (s. Anlage zur Bebauungsplanzeichnung) zu verwenden.
- (21) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB sind die vorhandenen Elemente und Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Während der Errichtungsbau- und Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R 888 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. In diesen Flächen vorhandenen Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen u.ä. Bodenverfestigungen, Grabenverfüllungen oder sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk, die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungswegen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baurehalt durch baurelevante, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baueingriffsbewertung durch einen anerkannten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronenoberfläche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 m Baumschutzkürzungen aufzustellen. Abgänge Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortähnlichen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen.
- (22) Die gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen u.ä. Bodenverfestigungen, Grabenverfüllungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwassersepiegels, Bodenverfestigungen oder sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungswegen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baurehalt durch baurelevante, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baueingriffsbewertung durch einen anerkannten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronenoberfläche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 m Baumschutzkürzungen aufzustellen. Abgänge Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortähnlichen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen.

HINWEISE

- (1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmäler (das können u. a. sein: Trogaltäre, Holzkaisersammlungen, Schuppen sowie auffällige Bodenverfestigungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren sicherer Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NdschDG) zu melden und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg Oldenburg 26117 (0441 220786) unverzüglich gemeldet werden. Minderjährig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmäler und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von vier Wochen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen beziehungsweise für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- (2) Die Baufeldräumung/Baufeldräumung ist während des Fortführungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist es unzulässig, bis zum 30. September, orten Gebäude oder Bäume abzuschießen, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrlitze zuzuschneiden oder beseitigt werden. Sie in diesen Zeitraumen im Bereich der Baufeldzone legenden Baubeschützungszone des § 9 (2) FStG bis 100m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen der Zustimmung der NBauVO u. Grundbesitz nicht berührt, sich nicht bewegende Fahrzeuge an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.
- (3) Das Gebiet der Stadt Oldenburg war im Zweiten Weltkrieg Ziel mehrerer Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln in Erdarbeiten innerhalb des gesamten Planungsbereichs ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenbündel, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Grubenräum- oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.
- (4) Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Bestimmung des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- (5) Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope.
- (6) Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Gasochdruckleitung der EWE. Die Leitung ist in ihrer Trasse zu erhalten und darf weder beschädigt, überbaut, überfahrt oder anderweitig gefährdet werden.
- (7) Entlang der Bundesautobahn BAB 28 gelten die Bestimmungen des § 9 (1) und § 2 Fernstraßengesetz (FStG). Hinsichtlich der Bundesautobahn BAB 28 ist die Befahrung von jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht erlaubt. Gleiches gilt für Abgänger oder Aufsteiger größeren Umfangs. Bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100m bedürfen zur Errichtung erheblicher Änderung oder anderweitiger Nutzung der Zustimmung der obersten Landesstellenbaubehörde. Anlage der Außenwerbung stehen den Hochhäusern und den baulichen Anlagen gleich (§ 9 (2) FStG). Weiterhin im Bereich der Bauverbotzone legenden Baubeschützungszone des § 9 (2) FStG bis 100m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen der Zustimmung der NBauVO u. Grundbesitz nicht berührt, sich nicht bewegende Fahrzeuge an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.
- (8) Die Satzung zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Oldenburg (Oldb) (Baumschutzsatzung) vom 30. Juni 2022 (BGBl. 2023 Nr. 170) geändert werden ist.
- (9) Die gem. § 17 Abs. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2022 (BGBl. 2023 Nr. 170) geändert werden ist.
- (10) Dem Auftragsvertragsformular dieses Bebauungsplanes liegen die folgenden Rechtsverordnungen zugrunde:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist.
 - Planungsrecht vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 54), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1862) geändert worden ist.
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGemVO) in der Fassung vom 1. Dezember 2016 (Nds. GVBl. 2016 S. 276), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 8).
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

- (11) Innerhalb der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in zukünftigen Schallkanten zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Schallschutzwand von > 30dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schallschutzwände sind im gesamten Planungsbereich mit schallschutzwandfähigen Materialien auszuführen.
- (12) Innerhalb der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen Schallkanten zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Schallschutzwand von > 30dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schallschutzwände sind im gesamten Planungsbereich mit schallschutzwandfähigen Materialien auszuführen.
- (13) Von den oben aufgeführten Festsetzungen kann abgesehen werden, sofern im Baueingriffsbereich entlang eines Schallschuttwandes nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Errichtung einer Schallschuttwand vor der Abschirmung vollgültiger Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestfordernisse an den baulichen Schutz ist die DIN 4103 maßgeblich.
- (14) Innerhalb der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist in Bereichen mit Beunruhigung überhalb von 70 dB(A) (tagüber bzw. 60 dB(A)) nachts von einer gesundheitsschädigenden Lärmbelastung auszugehen. In diesem Bereich ist anhand zukünftiger Planung auf Genehmigungsentscheidungen schalltechnisch zu prüfen und beurteilen, wie eine Errichtung schutzwürdiger Wohnräume unter Berücksichtigung maßgeblicher Schallschuttmassnahmen und grundsätzlicher Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden kann.

- (15) Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist die Errichtung einer Lärmschutzwand in einer Höhe von 4,00 m sowie einer flächenbezogenen Masse von 20 kg/m² (dünnschichtig dicht, Bodenbelag) genehmigt zu werden. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu erhalten und zu begrünen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand gilt die Oberkante der angrenzenden Baulinie (5,21 m üNN).

- (16) Die Fläche für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle ist mit standortgerechten Gehölzen einzurichten, sofern die Abfallstörung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelstelle sichergestellt wird.
- (17) Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Folgeverbindung in wasserbegleitender Wegeteile zulässig.
- (18) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden-Sumpfgebiet naturnaher Standorte und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (19) Bei ebenerdigen Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.

- (20) Die Fläche für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle ist mit standortgerechten Gehölzen einzurichten, sofern die Abfallstörung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelstelle sichergestellt wird.
- (21) Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Folgeverbindung in wasserbegleitender Wegeteile zulässig.
- (22) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden-Sumpfgebiet naturnaher Standorte und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (23) Bei ebenerdigen Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.

- (24) Die Fläche für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle ist mit standortgerechten Gehölzen einzurichten, sofern die Abfallstörung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelstelle sichergestellt wird.
- (25) Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Folgeverbindung in wasserbegleitender Wegeteile zulässig.
- (26) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden-Sumpfgebiet naturnaher Standorte und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (27) Bei ebenerdigen Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.

- (28) Die Fläche für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle ist mit standortgerechten Gehölzen einzurichten, sofern die Abfallstörung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelstelle sichergestellt wird.
- (29) Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Folgeverbindung in wasserbegleitender Wegeteile zulässig.
- (30) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden-Sumpfgebiet naturnaher Standorte und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (31) Bei ebenerdigen Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.

- (32) Die Fläche für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle ist mit standortgerechten Gehölzen einzurichten, sofern die Abfallstörung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelstelle sichergestellt wird.
- (33) Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Folgeverbindung in wasserbegleitender Wegeteile zulässig.
- (34) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden-Sumpfgebiet naturnaher Standorte und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (35) Bei ebenerdigen Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.

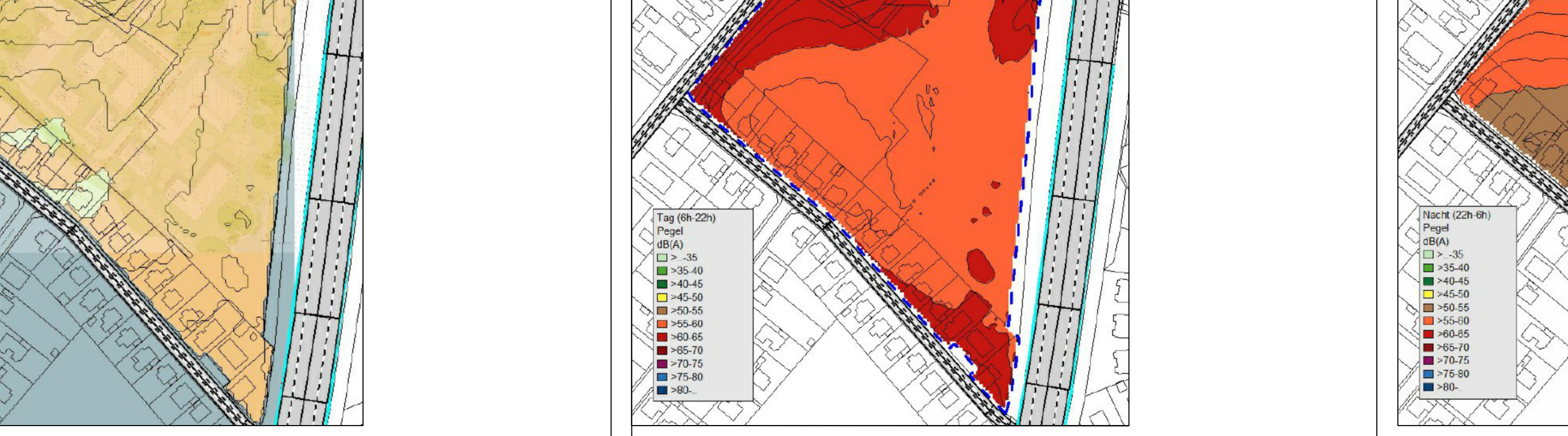
- (36) Die Fläche für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle ist mit standortgerechten Gehölzen einzurichten, sofern die Abfallstörung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelstelle sichergestellt wird.
- (37) Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Folgeverbindung in wasserbegleitender Wegeteile zulässig.
- (38) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden-Sumpfgebiet naturnaher Standorte und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (39) Bei ebenerdigen Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.

- (40) Die Fläche für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle ist mit standortgerechten Gehölzen einzurichten, sofern die Abfallstörung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelstelle sichergestellt wird.
- (41) Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Folgeverbindung in wasserbegleitender Wegeteile zulässig.
- (42) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden-Sumpfgebiet naturnaher Standorte und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (43) Bei ebenerdigen Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.

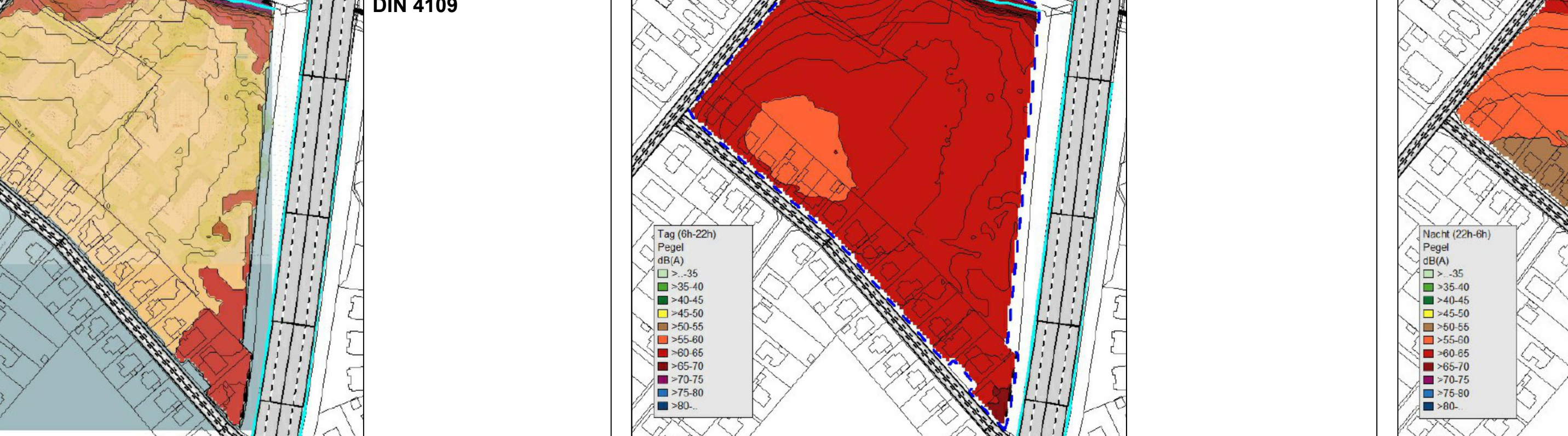
- (44) Die Fläche für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle ist mit standortgerechten Gehölzen einzurichten, sofern die Abfallstörung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelstelle sichergestellt wird.
- (45) Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Folgeverbindung in wasserbegleitender Wegeteile zulässig.
- (46) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden-Sumpfgebiet naturnaher Standorte und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (47) Bei ebenerdigen Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.

- (48) Die Fläche für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle ist mit standortgerechten Gehölzen einzurichten, sofern die Abfallstörung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelstelle sichergestellt wird.
- (49) Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünflächen ist die Folgeverbindung in wasserbegleitender Wegeteile zulässig.
- (50) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden-Sumpfgebiet naturnaher Standorte und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lüftungseinheiten, Solaranlagen und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzubegrünen. Die Anlagen der Grünfläche müssen nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie (§ 11 Nr. 20 BauGB).
- (51) Bei ebenerdigen Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Hochstamm, dornal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unberieselte Fläche im Bereich der Baumbäume muss mindestens 16 m² betragen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenreicht der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.

- Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel im Erdgeschoss nach DIN 4109



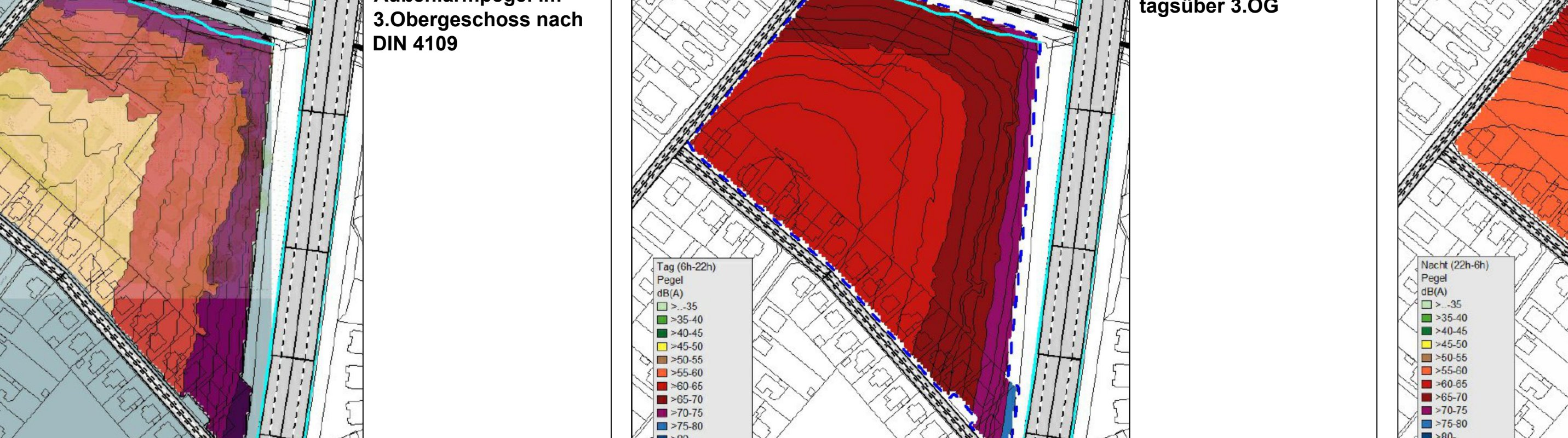
- Abb. 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel im 1.Obergeschoss nach DIN 4109



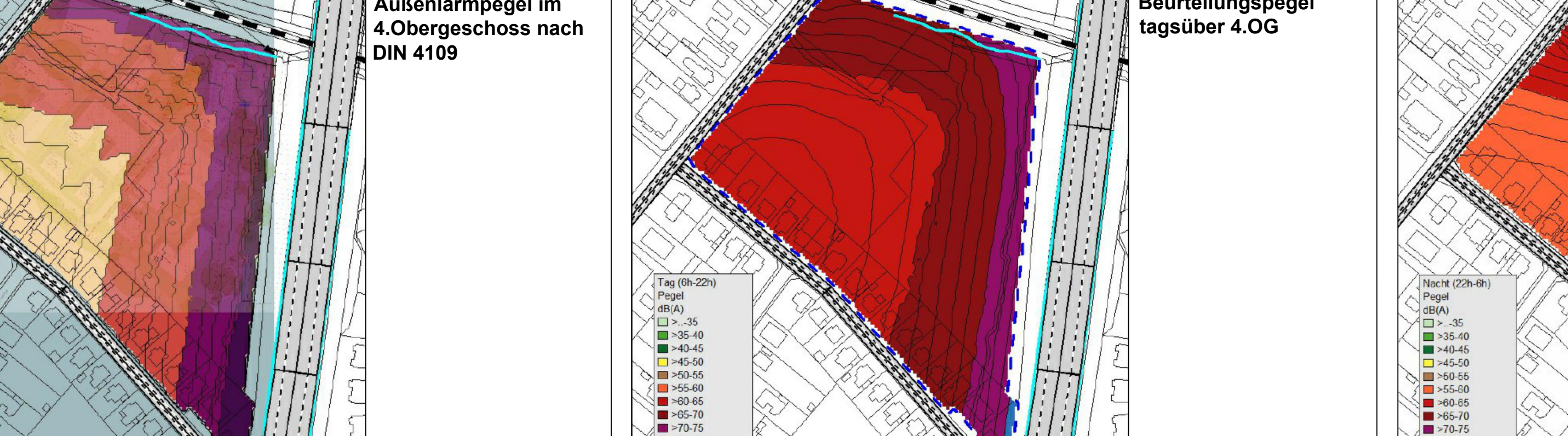
- Abb. 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel im 2.Obergeschoss nach DIN 4109



- Abb. 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel im 3.Obergeschoss nach DIN 4109

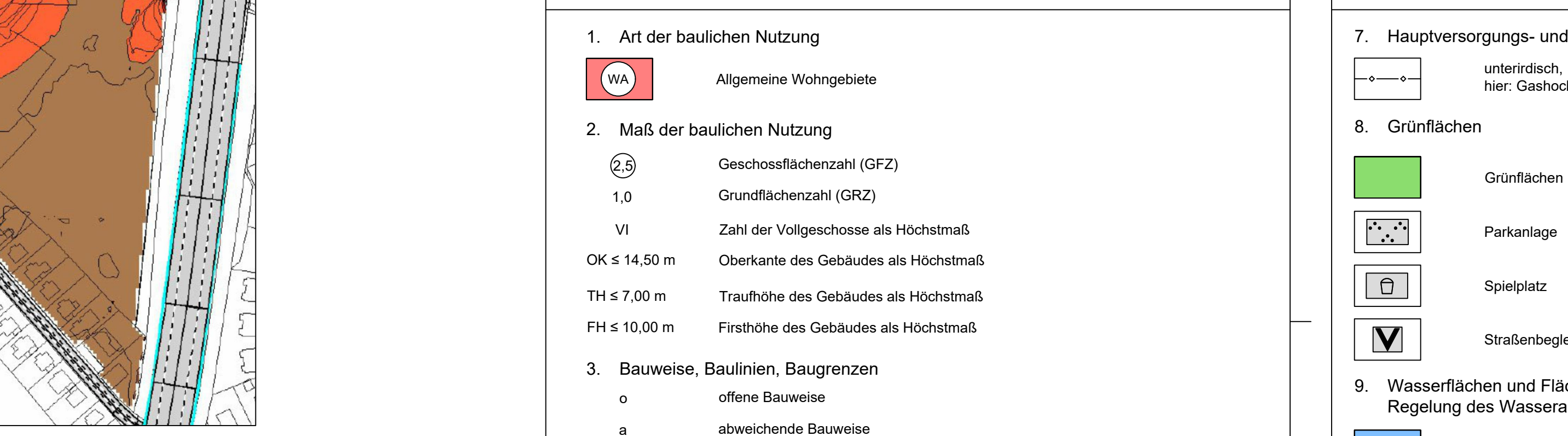


- Abb. 5: Maßgeblicher Außenlärmpegel im 4.Obergeschoss nach DIN 4109

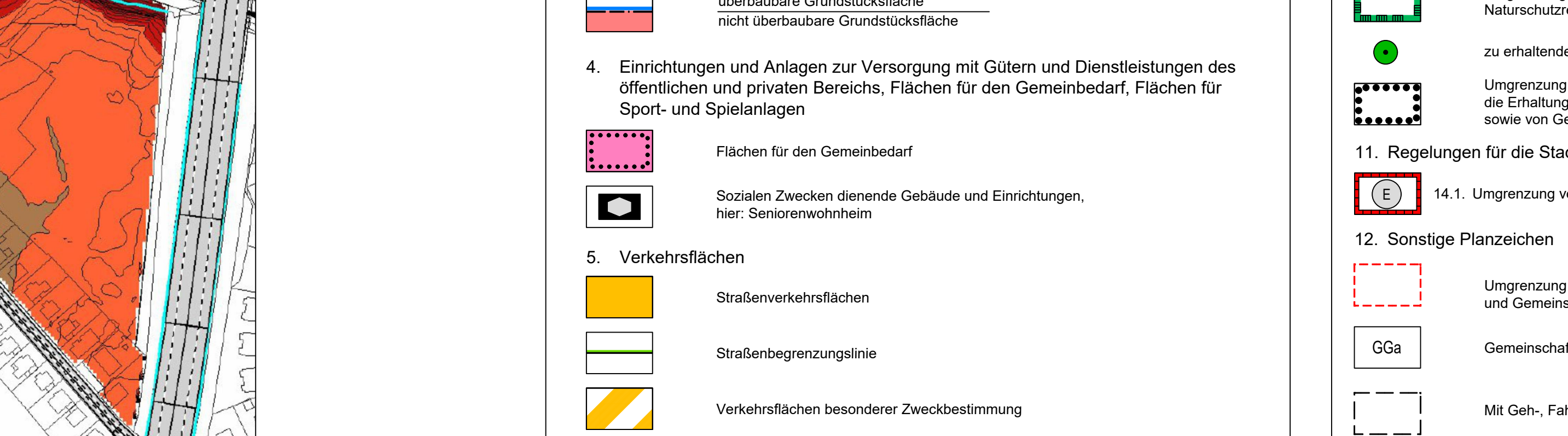


- Abb. 6: Beurteilungspegel tagsüber EG

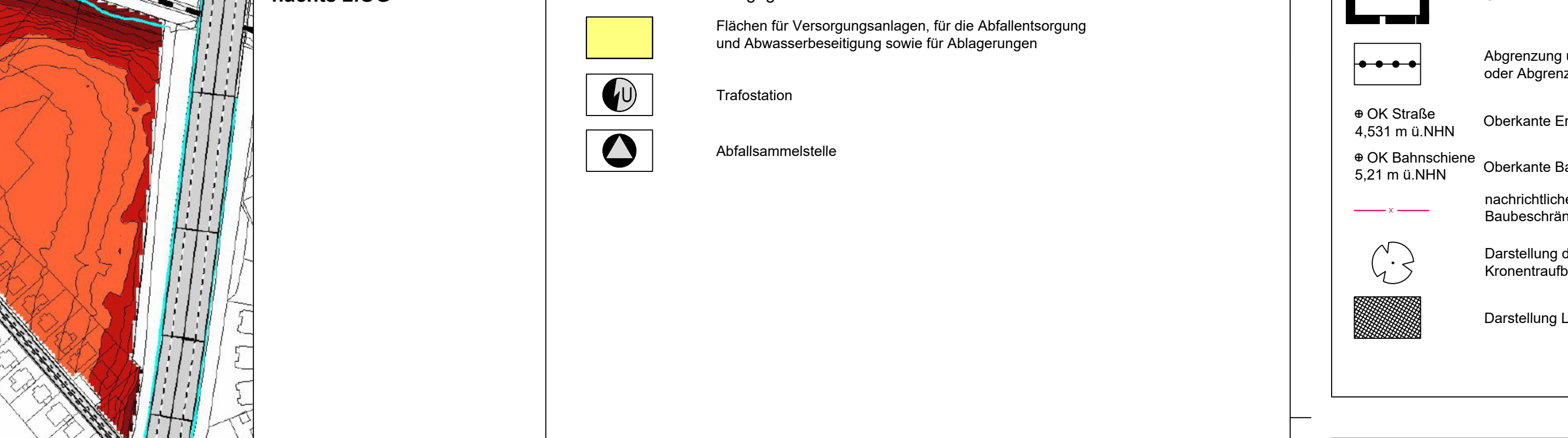
- Abb. 7: Beurteilungspegel tagsüber 1.OG



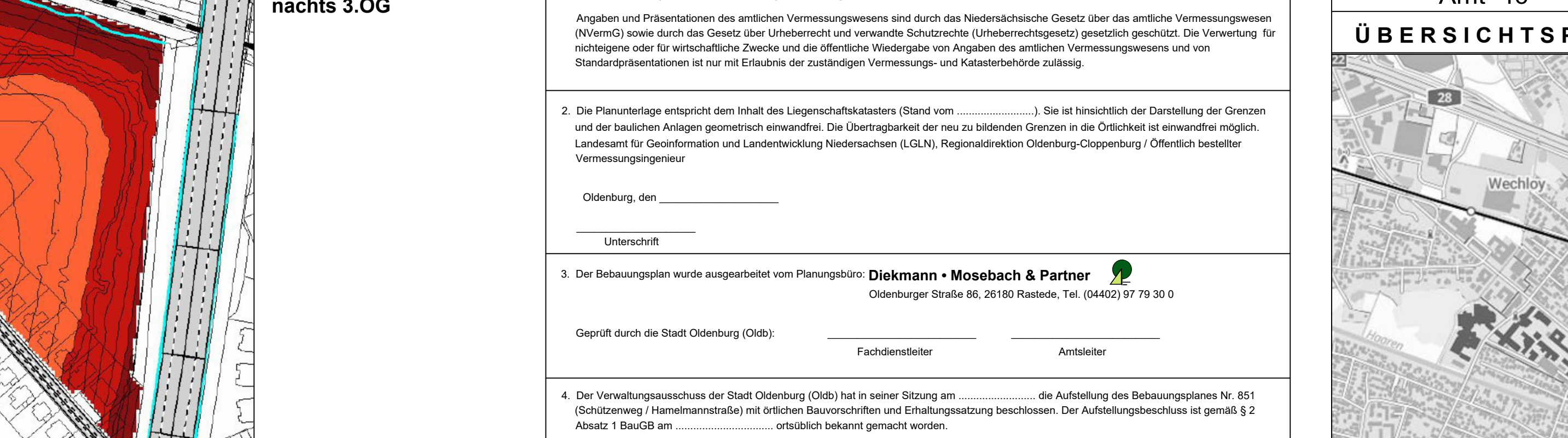
- Abb. 8: Beurteilungspegel tagsüber 2.OG



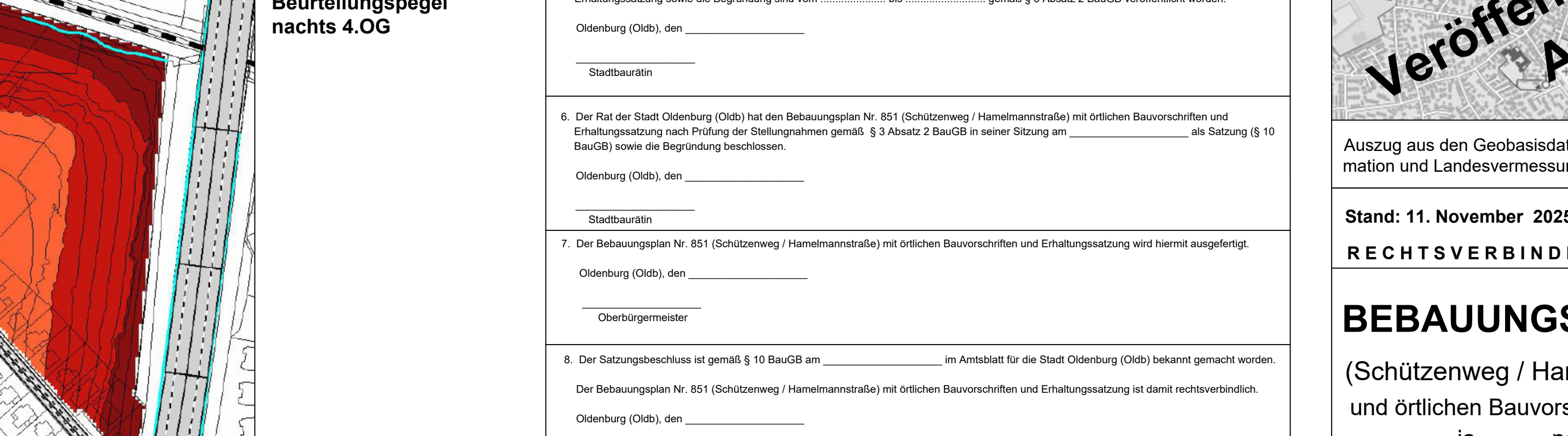
- Abb. 9: Beurteilungspegel tagsüber 3.OG



- Abb. 10: Beurteilungspegel tagsüber 4.OG



- Abb. 11: Beurteilungspegel nachts EG



- Abb. 12: Beurteilungspegel nachts 1.OG

- Abb. 13: Beurteilungspegel nachts 2.OG

- Abb. 14: Beurteilungspegel nachts 3.OG

- Abb. 15: Beurteilungspegel nachts 4.OG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
 - Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
 - Grundflächenzahl (GRZ) VI
 - OK 4,531 m üNN
 - TH 12,00 m
 - FH 12,00 m
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - offene Bauweise
 - abwärtige Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Seniorenwohnheim
 - Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallstörung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen
 - Trafostation
 - Abfallsammelstelle
- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - unterirdisch, hier: Gasochdruckleitung der EWE
 - Grünflächen
 - Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Straßenbegleitgrün
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
 - zu erhaltende Einzelbaum
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Str