

§ 1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen und Carports und mit Ausnahme von Einfriedungen auch untergeordnete Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig.

§ 3 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Für einen Teilbereich gilt der Lärmpegelbereich III (LPB III). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III sind gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	
III	61 bis 65	35	30

2. Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gem. DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.
3. Im Bereich westlich der 49-dB-Linie sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen nutzerunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Davon kann abgewichen werden, soweit Lüftungsöffnungen der genannten Räume nach Süden oder Osten, abgewandt von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle, ausgerichtet sind. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 23.05.2019, Az: 551362211-B01.

§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Siedlungsgehölz

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan ist auf der mit „Siedlungsgehölz“ bezeichneten Fläche von 1.100 m² entlang der westlichen Grenze des Plangebiets die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Entwicklung eines Siedlungsgehölzes umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind bei allen Pflanzmaßnahmen mindestens folgende Größen (Qualitäten) zu pflanzen: Verpflanzter Heister (v Hei), 200-250 cm bei Baumarten; Solitär, 3xv, 200-250 bei Straucharten.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- b) Extensivgrünland

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan ist auf der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche gemäß der näheren Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 5.374 m² Ackerland in Extensivgrünland umzuwandeln und als solches zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

- c) Artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Feldlerche

Zum Ausgleich des Verlusts von Bruthabitaten für ein Brutpaar der Feldlerche ist auf Teilflächen der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche entsprechend der Darstellung und der detaillierten textlichen Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 2.000 m² entsprechender Ausgleich durch Anlage eines Brache- und Blühstreifens zeitlich vorgezogen vor dem Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren. Der Bereich ist danach entsprechend dauerhaft feldlerchengerecht zu bewirtschaften.

Die Maßnahme ist entsprechend des Grünordnerischen Fachbeitrags dauerhaft zu erhalten und zu bewirtschaften. Erschließungsarbeiten, auch archäologische Untersuchungen, sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

- d) Vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Feldhamster (CEF Maßnahme)

Zum Ausgleich der eintretenden artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote für den Feldhamster ist ein dauerhafter Ausgleich auf 7.006 m² erforderlich. Um die Erreichbarkeit der Ausgleichsfläche für den Feldhamster von der B-Planfläche des Bebauungsplans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ aus sicherzustellen, ist auf den Flurstücken 30, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen und Flurstück 20/3 Flur 4, Gemarkung Ottbergen zunächst parallel zeitgleich jeweils ein Schutzstreifen von 7.006 m² anzulegen. Der anzulegende Schutzstreifen ist auf Flurstück 30, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen für die Dauer von drei Jahren anzulegen. Auf Flurstück 20/3 Flur 4, Gemarkung Ottbergen ist die Maßnahme dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist vorgezogen, d.h. vor Aufnahme der Bautätigkeiten auf der Fläche des B-Plans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ umzusetzen. Zusätzlich muss die Ausgleichsmaßnahme zum Zeitpunkt des Beginns der Bautätigkeiten bereits wirksam sein.

Die Maßnahme ist entsprechend der detaillierten Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 500 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

- b) Entsprechend der zeichnerischen Darstellung und der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan sowie der Darstellung auf Karte 6 des Grünordnerischen Fachbeitrags ist entlang der östlichen Grenze und einem Teilbereich entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets auf 5,0 m breiten Streifen auf insgesamt 944 m² die Anpflanzung heimischen, standortgerechten Sträuchern zur Entwicklung von freiwachsenden Hecke umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind bei allen Pflanzmaßnahmen mindestens folgende Größen (Qualitäten) zu pflanzen: Sol, 3 x v., mit Ballen, 200-250 cm.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

- a) Denkmalschutz
Die §§ 10, 12-14 NDSchG sind zwingend zu beachten.
- b) Landesvermessung
Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Lagefestpunkt des Landesbezugssystems, der mit einer Bodenplatte (ca. 0,5 m unter GOK) vermarktet ist. Vor und während der Bauausführung sind angemessene Schutzmaßnahmen zu treffen, die gewährleisten, dass der Lagefestpunkt weder in seiner Standsicherheit gefährdet noch verändert oder beseitigt wird. § 9 NVermG ist zu beachten.
-

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Art. 2 (2) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)