

# **Gemeinde Edewecht**

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013**

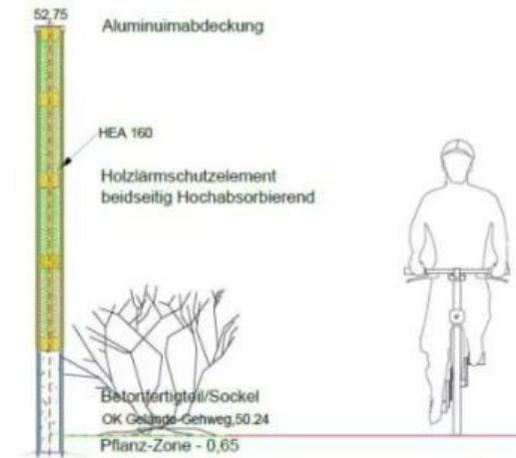
**und Bebauungsplan Nr. 199**

**„Heinjehof“**

**Feststellungs- und Satzungsbeschluss**

*Wesentliche Ergebnisse der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der  
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs 2 BauGB*

*Bebauungsplan Nr. 199 und 25. FNP-Änderung  
"Heinjehof"*



Lärmschutzwände

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB**

**9.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm**

**(1) Außenfassaden**

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub>res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

**(2) Schlafräume**

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

**9.2 Schutz vor Parkplatzlärm**

Innerhalb der gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung LW 1 ist eine Lärmschutzanlage in mindestens 2,00 m Höhe über der Parkplatzoberkante und einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB herzustellen.

**9.3 Schutz vor Gewerbelärm**

(1) Innerhalb der gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand über der Oberkante des südöstlich angrenzenden Geländes mit einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB herzustellen. Die Höhe der Wand beträgt in dem Abschnitt mit der Bezeichnung LW 2 mindestens 3 m und in dem Abschnitt mit der Bezeichnung LW 3 mindestens 4 m. Die Lärmschutzwand ist aus Metall-Profilblechen mit Stahlstützen auf Einzelfundamenten (Stützenabstand ca. 5,0m) herzustellen.

(2) Innerhalb der Fassadenbereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in den beiden Obergeschossen sind vor Fassadenöffnungen (Fenster und Türen, die zur natürlichen Belüftung notwendig sind) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (schutzbedürftige Räume gemäß Din 4109 – 1 Kap. 3.16) bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, verglaste Balkone oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Die mit diesem Schallschutzmaßnahmen evtl. entstandenen Räumen sind keine schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109 – 1 Kap. 3.16. Die verglasten Vorbauten müssen eine Schallpegeldifferenz von außen nach innen von mindestens 5 dB sicherzustellen.

Hinweis: Der ausschließliche Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen über technische Lüftungsanlagen ist gegenüber Gewerbelärm nicht zulässig. Messort nach der TA Lärm ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster.

(3) Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) innerhalb der Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in den beiden Obergeschossen sind nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Abschirmungen) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags sichergestellt werden kann. Der Nachweis ist im Zulassungsverfahren zu führen.

**9.4. Zeitlich bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

- (1) Die Errichtung der in Nr. 9.3 Absatz 1 festgesetzten Lärmschutzwand ist erst zulässig, wenn eine Befreiung von den Verboten der Verordnung vom 21.03.2007 über den geschützten Landschaftsbestandteil „Gehölzbestand am Heinjahof, Hauptstraße 39“ erteilt wurde.
- (2) Die Errichtung von Gebäuden mit schutzwürdigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) in den beiden südlichen Baufelder des Allgemeinen Wohngebieten WA 5 ist erst zulässig, wenn die in Nr. 8.3 Absatz 1 festgesetzte Lärmschutzwand hergestellt ist.

**11. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB**

- (1) Die Fläche für Stellplätze ist mit Bäumen zu gliedern. Je sieben angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Baum (siehe Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich der Stellplatz- und Zufahrtsanlagen angeordnet werden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitzahorn	<i>Acer plantanoides in Sorten</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre in Sorten</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tillia cordata in Sorten</i>

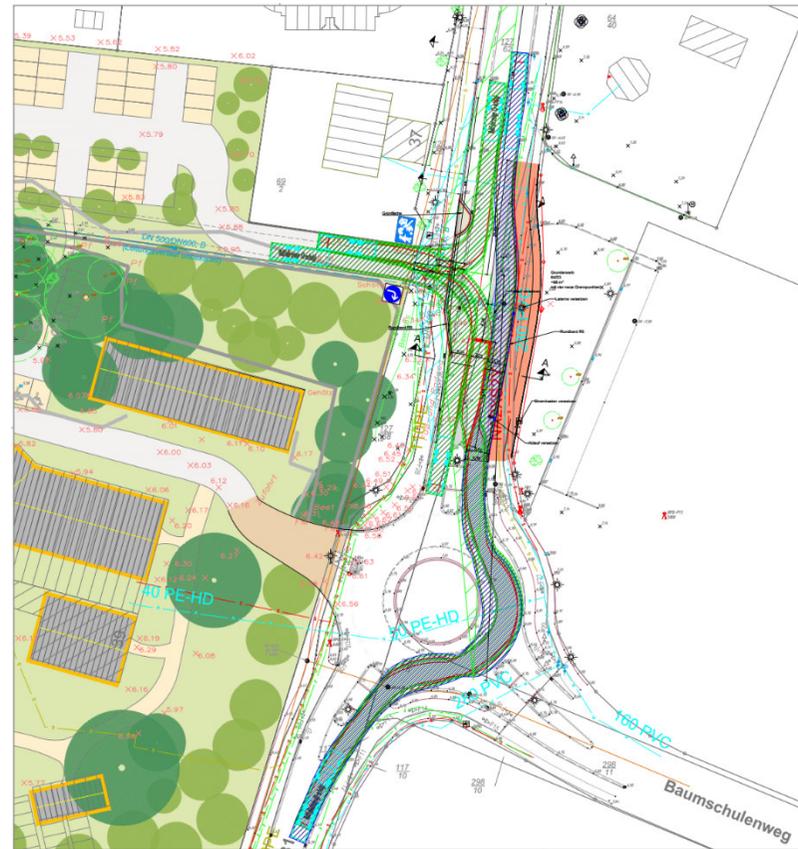
- (2) Es ist 3 x verpflanzte Ware mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- (4) Die nicht transparenten Bereiche der festgesetzten Lärmschutzwände sind dauerhaft zu begrünen. Zur Begrünung ist je 1,0 lfd. m Wandlänge mindestens eine Schling- und/oder Kletterpflanze zu verwenden (siehe Pflanzliste). Für die Begrünung sind – sofern erforderlich – ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anforderungen
<b>Kletterpflanzen</b>		
Hedera helix	<i>Efeu</i>	Kleine Kletterhilfe erforderlich, Schatten
Hedera hibernica	<i>Efeu -Altersform-</i>	
Hydrangea petiolaris	<i>Kletterhortensie</i>	
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	<i>Wilder Wein</i>	Sonnenlage
Parthenocissus „Engelmannii“	<i>Fünffingiger Wein</i>	
<b>Schlingpflanzen</b>		
Clematis Hybriden	<i>Clematis</i>	Sonne/Halbschatten Lage Kletterhilfe erforderlich
Clematis mintana „Rubens“	<i>Rote Bergrebe</i>	
Clematis viticella	<i>Ital. Waldrebe</i>	
Lonicera „Dropmore Scarlet“	<i>Heckenkirsche</i>	
Lonicera x heckrottii	<i>Duft-Geißblatt</i>	
Lonicera henryii	<i>Immergrünes Geißblatt</i>	
Wisteria sinensi	<i>Blauregen</i>	

**10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- (1) Innerhalb der Traufkante des geschützten Landschaftsbestandteils und der Naturdenkmale sind bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise ist innerhalb der Traufkante des geschützten Landschaftsbestandteils die Anlage von Wegen und Stellplätzen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zulässig. Die Ausnahmeregelung innerhalb der Traufkante der Naturdenkmale gilt nur für Vorhandene Wege.

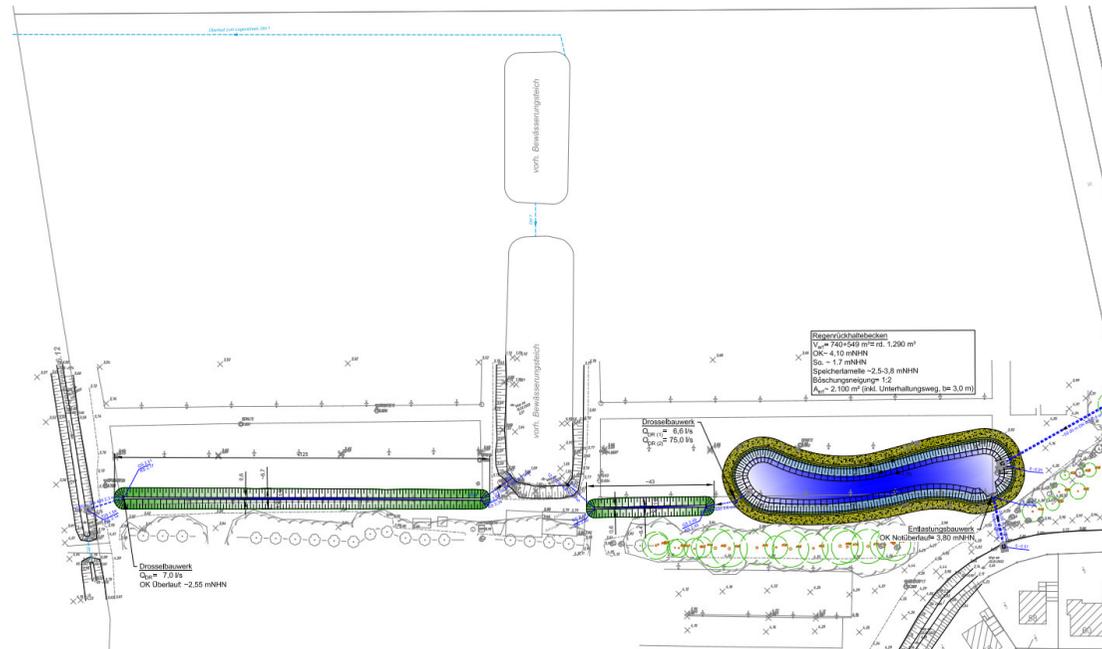
**Bebauungsplan Nr. 199 und 25. FNP-Änderung  
"Heinjehof"**



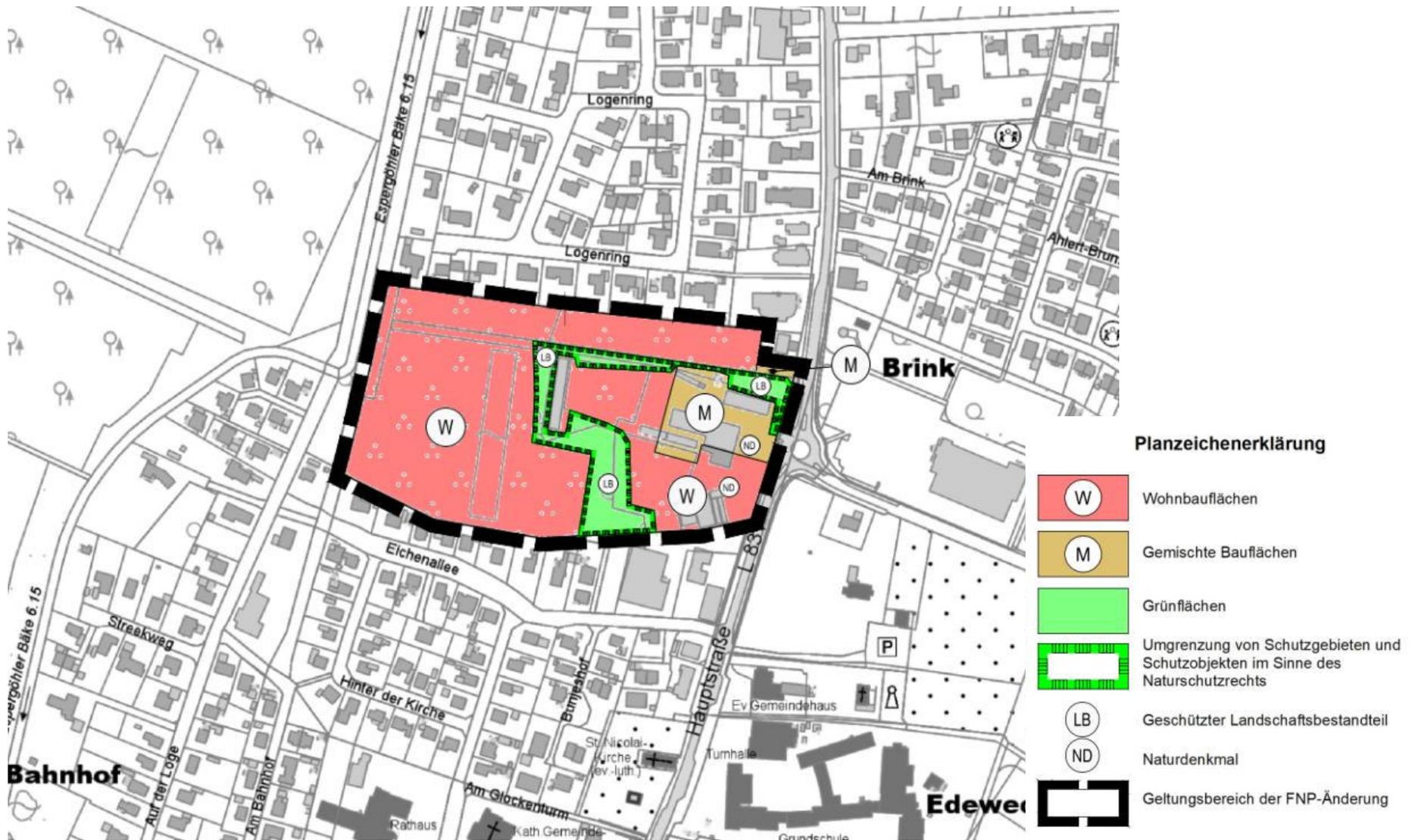
**Bebauungsplan Nr. 199 und 25. FNP-Änderung  
"Heinjehof"**



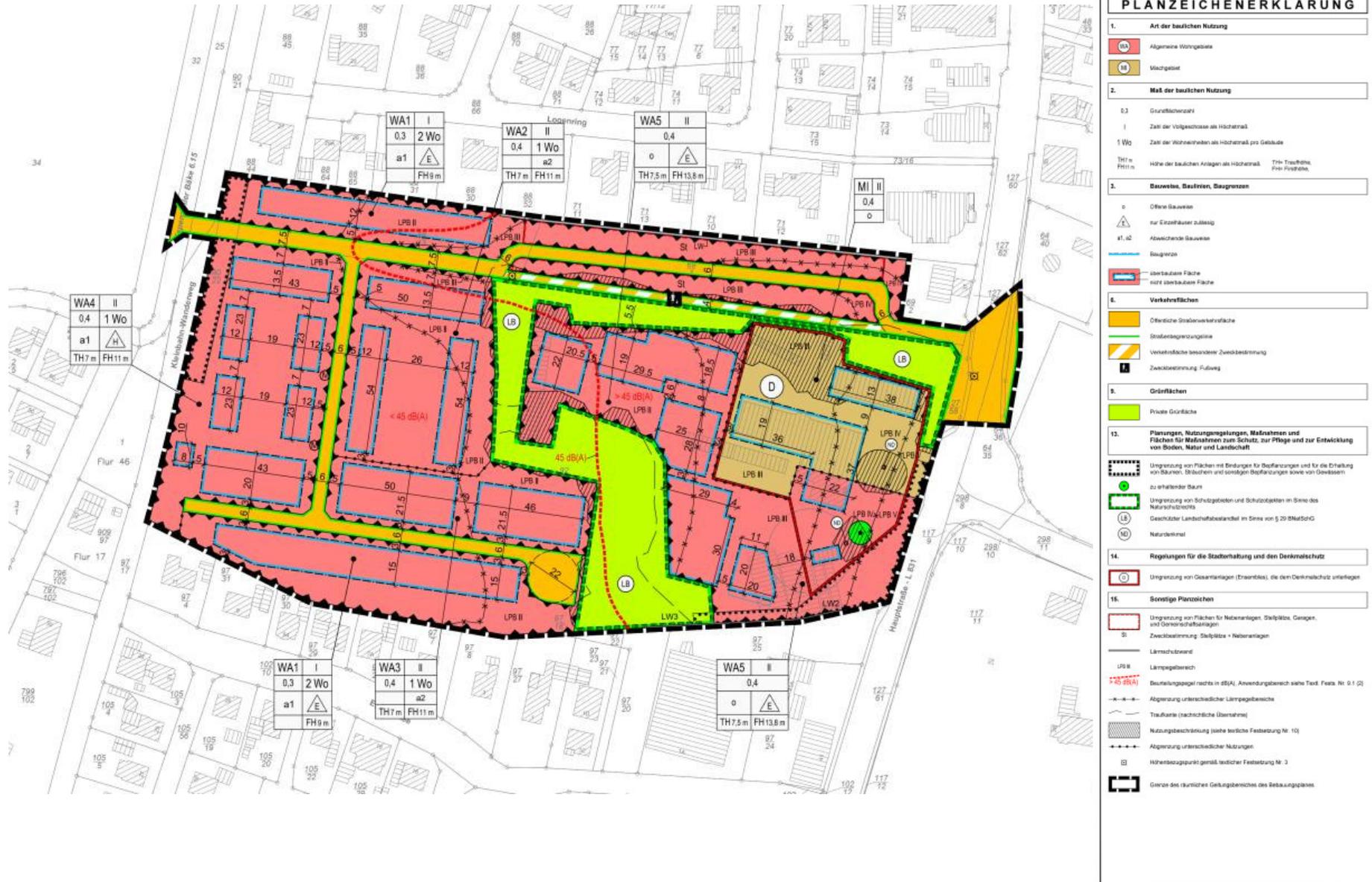
**Bebauungsplan Nr. 199 und 25. FNP-Änderung  
"Heinjehof"**



Bebauungsplan Nr. 199 und 25. FNP-Änderung  
 "Heinjehof"



# Bebauungsplan Nr. 199 und 25. FNP-Änderung "Heinjehof"



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiet
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
0.3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1 Wo	Zahl der Wohnheiten als Höchstmaß pro Gebäude
TH 7m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
FH 11m	TH: Treppenhöhe, FH: Firsthöhe
<b>3. Bauweise, Bauformen, Baugruppen</b>	
	Offene Bauweise
	zur Einzelhäuser zulässig
a1, a2	Abweichende Bauweisen
	Baugruppe
	überbaute Fläche
	nicht überbaute Fläche
<b>4. Verkehrsflächen</b>	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußweg
<b>5. Grünflächen</b>	
	Private Grünfläche
<b>13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen zu erhaltenen Bäumen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
	Geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne von § 20 BNatSchG
	Naturdenkmal
<b>14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz</b>	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Gärten, und Dienstfahrwege
	Zweckbestimmung: Spielplätze + Nebenanlagen
	Lärmschutzwand
	Lärmpegelbereich
	Baueingrenzung rechts in dB(A), Anwendungsbereich siehe Text, Feat. Nr. 9.1 (2)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebiete
	Traufkante (rachschiefe Überstühle)
	Nutzungsbeschränkung (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Höhenbezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes