# Gemeinde Edewecht

## Bebauungsplan Nr. 206 „Dorfstraße“

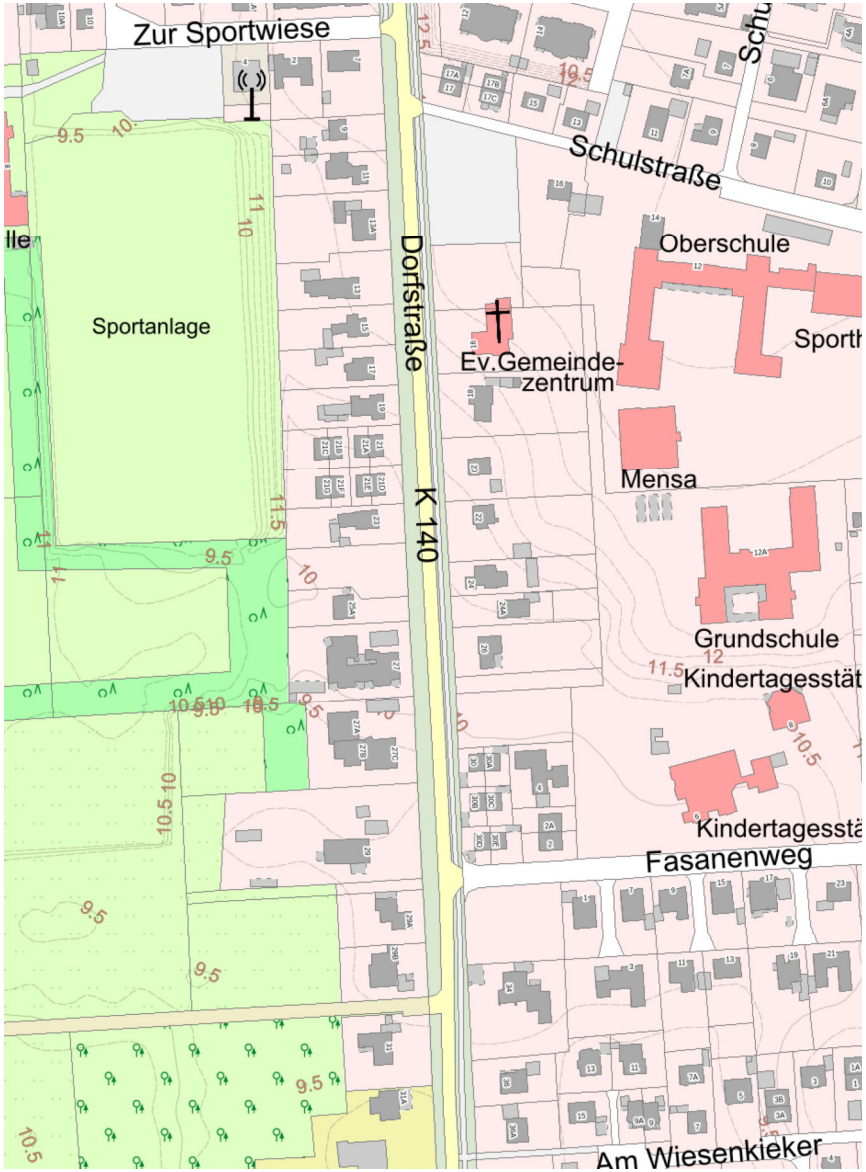
## – Entwurf –

im Verfahren nach § 13a BauGB

*Bauausschuss am 21.11.2023*

M. Sc. Geogr. Nora Schraad, NWP Planungsgesellschaft mbH

# Topographische Karte / Luftbild



# Aufgabenstellung

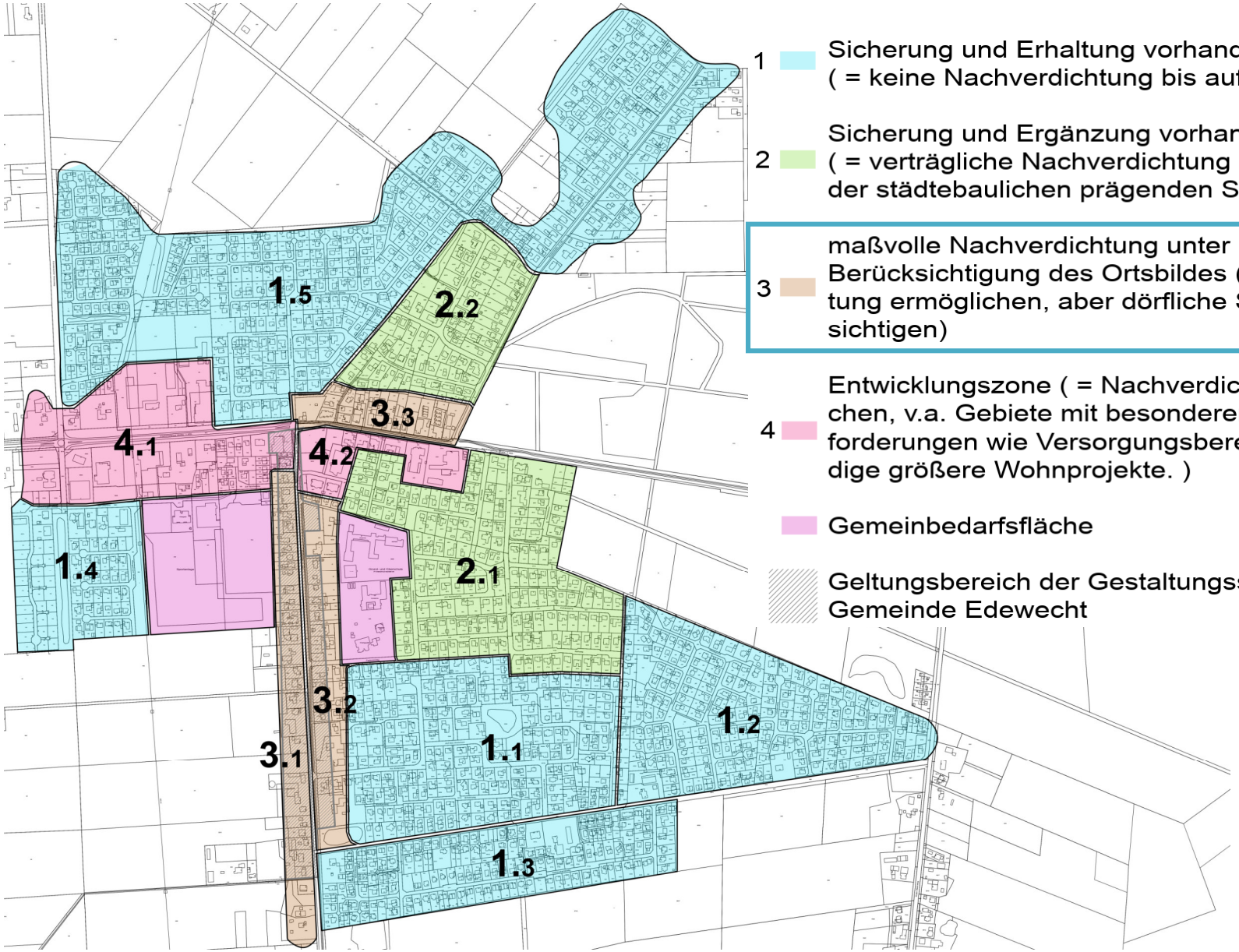
- Beschluss des Bauausschusses vom 28.02.2023:

1. Für die im Konzept zur Innenentwicklung dargestellten Zonen 3.1 und 3.2 werden im Arbeitskreis Bauliche Entwicklung konkrete Aussagen zur städtebaulichen Dichte erarbeitet und in der Folge den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

2. Im Zuge dessen werden die vorhandenen ortsbildprägenden Grünstrukturen und Einzelschöpfungen mit dem Ziel beachtet, diese auf Ebene des Bebauungsplanes rechtlich zu schützen.

3. Zur Sicherung der vorgenannten Planungsziele wird für die Zonen 3.1 und 3.2 westlich und östlich der Dorfstraße auf Grund des BauGB ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung der dort geltenden Bebauungspläne gefasst und gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

# Entwicklungsmodell Dichte für Friedrichsfehn (Mai 2021)




1 Sicherung und Erhaltung vorhandener Strukturen ( = keine Nachverdichtung bis auf Baulücken)

2 Sicherung und Ergänzung vorhandener Strukturen ( = verträgliche Nachverdichtung nur im Rahmen der städtebaulichen prägenden Strukturen)

3 maßvolle Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes ( = Nachverdichtung ermöglichen, aber dörfliche Struktur berücksichtigen)

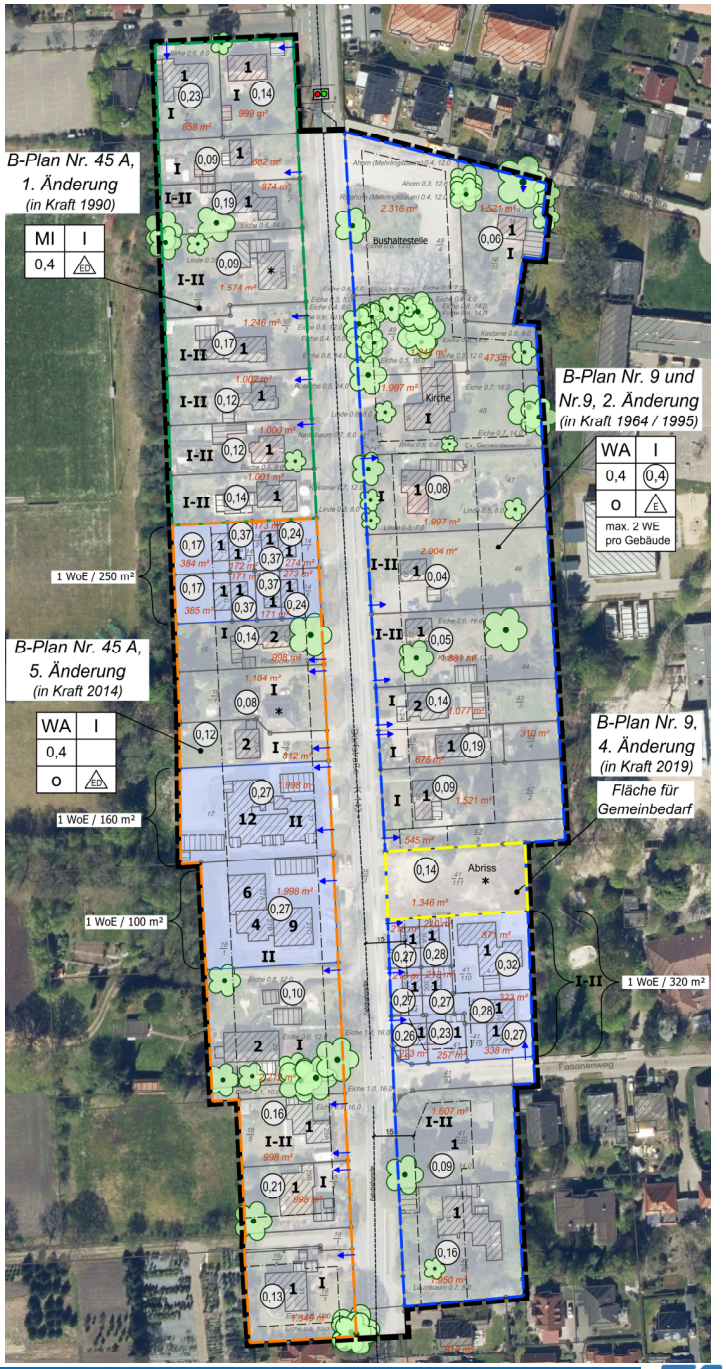
4 Entwicklungszone ( = Nachverdichtung ermöglichen, v.a. Gebiete mit besonderer Lage/Anforderungen wie Versorgungsbereiche; eigenständige größere Wohnprojekte. )

Gemeinbedarfsfläche

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Edewecht

# Ergebnisse der Bestandsanalyse

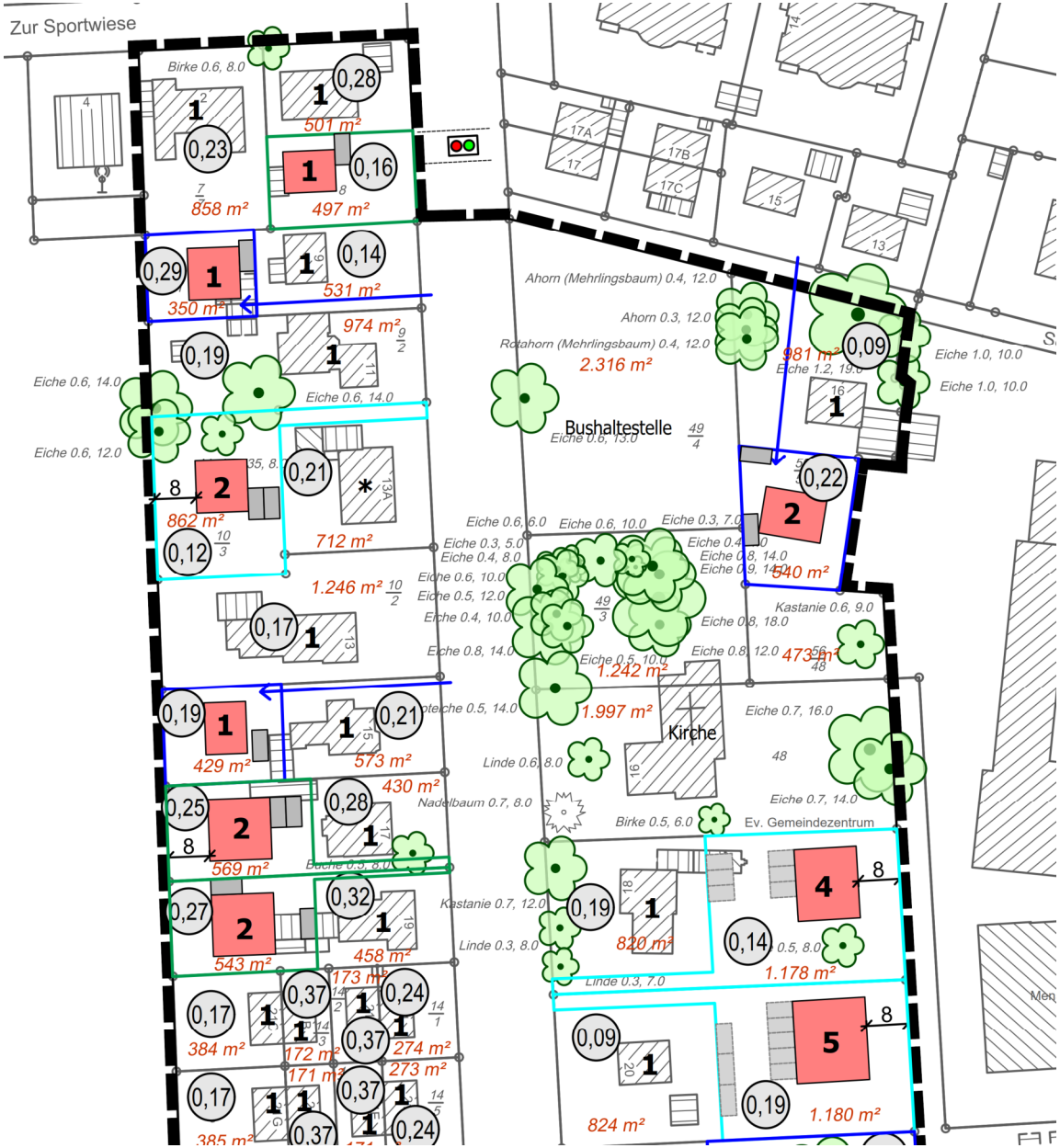
- Grundstücksgrößen bis 2.000 qm
- Überwiegend EFH mit großen Gärten
- Auch: Verdichtungsansätze vorhanden
  (8 bis 19 WoE pro Grundstück //
  1 WoE pro 100 qm bis 1 WoE pro 320 qm)
- Ausgeprägte Grünstrukturen auf den Grundstücken + randlich angrenzend
- Keine vollumfängliche Steuerung über die städtebauliche Dichte durch bestehendes Planungsrecht
- Zulässige GRZ überwiegend nicht ausgenutzt



# Abgeleitete Festsetzungen für die verbindliche Bauleitplanung

- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der rückwärtigen Gehölze (8 m Abstand)
- Grundflächenzahl: 0,4
- Max. 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Geneigtes Dach, Gebäudehöhen
- Anzahl der Wohneinheiten: Max. 1 Wohneinheit pro 160 $m^2$ Grundstücksfläche +
  Max. 6 Wohneinheiten pro Gebäude
- Anzahl der Stellplätze: mind. 1,5 pro Wohneinheit
- Tiefgaragen werden auf die GRZ II nicht angerechnet, sofern sie mit einer Substratüberdeckung von mind. 0,5 m (mit Ausnahme von Zu-/Abfahrten) hergestellt werden
- Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen

# Beispiele für eine bauliche Nachverdichtung




**Legende**

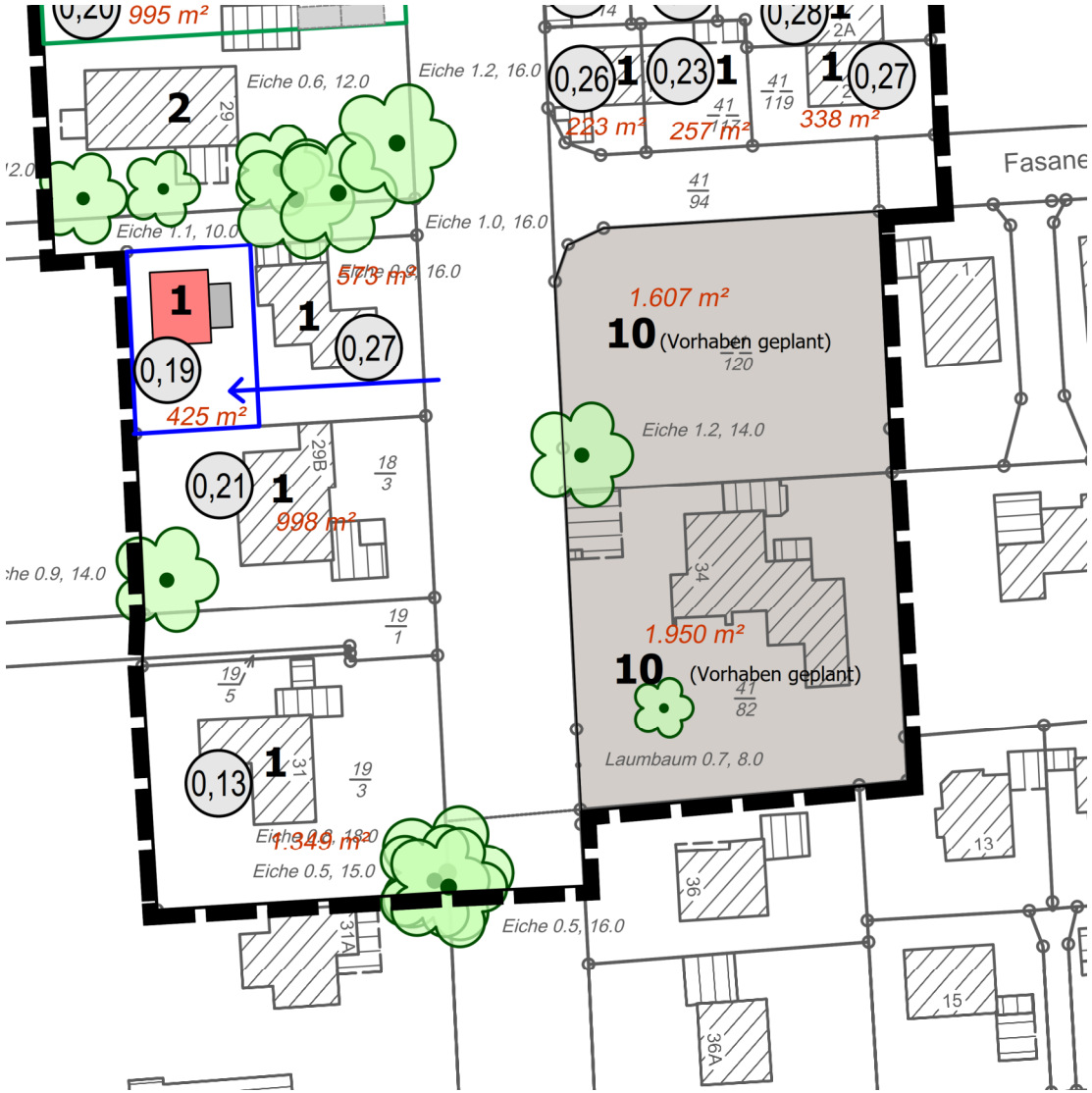
- 1 — Anzahl der Wohneinheiten Bestand und Planung
- * — Keine Angabe
- 974 m² — Grundstücksgrößen Bestand und Planung
- 0,14 — Grundflächenzahl Bestand und Planung (Hauptgebäude ohne Terrassen o. ä.)
- Erhalt von Einzelbäumen
- Grundstücksteilung mit Überwegungsrecht
- Grundstücksteilung mit eigener Zuwegung
- Grundstücksteilung mit separater Erschließung
- TGa — Tiefgarage
- Regelungen zur Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich (z.B. Anpflanzungen, Anordnung von Stellplätzen oder Abstand des Baufeldes)

# Beispiele für eine bauliche Nachverdichtung

## Legende

- **1** — Anzahl der Wohneinheiten Bestand und Planung
- ***** — Keine Angabe
- **974 m²** — Grundstücksgrößen Bestand und Planung
- **0,14** — Grundflächenzahl Bestand und Planung (Hauptgebäude ohne Terrassen o. ä.)
- Erhalt von Einzelbäumen
- Grundstücksteilung mit Überwegungsrecht
- Grundstücksteilung mit eigener Zuwegung
- Grundstücksteilung mit separater Erschließung
- **TGa** — Tiefgarage
- Regelungen zur Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich (z.B. Anpflanzungen, Anordnung von Stellplätzen oder Abstand des Baufeldes)

# Beispiele für eine bauliche Nachverdichtung




## Legende

| | |
|---|---|
| 1 | Anzahl der Wohneinheiten Bestand und Planung |
| * | Keine Angabe |
| 974 m² | Grundstücksgrößen Bestand und Planung |
| 0,14 | Grundflächenzahl Bestand und Planung (Hauptgebäude ohne Terrassen o. ä.) |
| | Erhalt von Einzelbäumen |
| | Grundstücksteilung mit Überwegungsrecht |
| | Grundstücksteilung mit eigener Zuwegung |
| | Grundstücksteilung mit separater Erschließung |
| TGa | Tiefgarage |
| | Regelungen zur Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich (z.B. Anpflanzungen, Anordnung von Stellplätzen oder Abstand des Baufeldes) |

# Entwicklungsszenarien

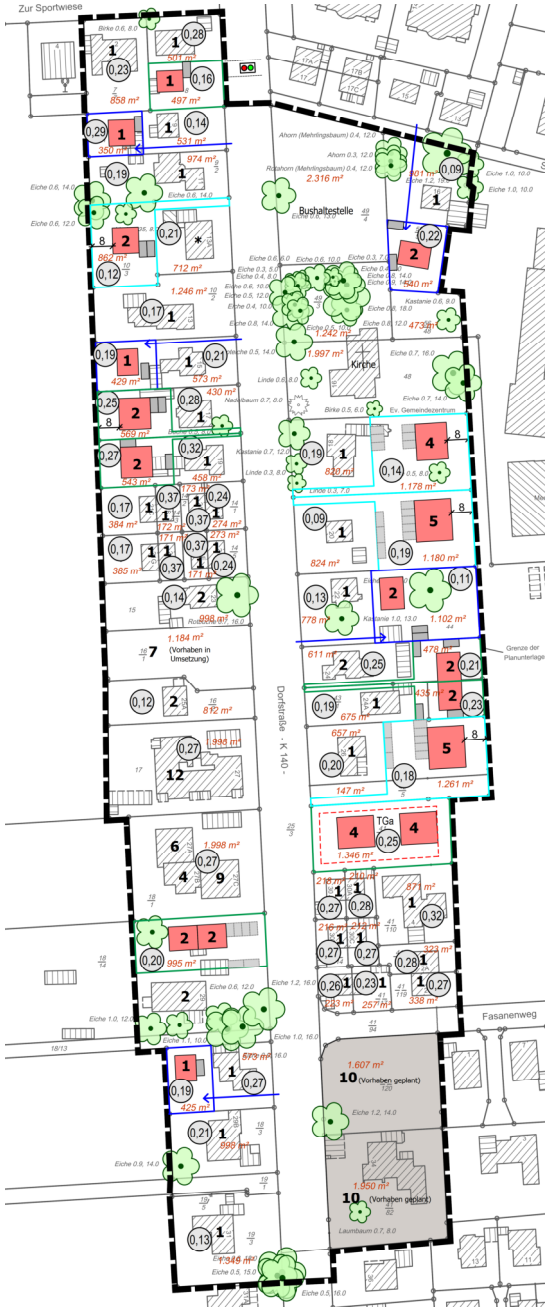
Bestand: 80 Wohneinheiten

Szenario 1: Bestandsorientierte Entwicklung

- Nachverdichtung im Bestand: 44 Wohneinheiten
- Anträge auf Ersatzbau: 20 Wohneinheiten
- **Gesamt: 64 neue Wohneinheiten**

Szenario 2: Mittelfristige Entwicklung (5 bis 10 Jahre)

- Ersatzbauten auf 15 % der Grundstücke vor dem Hintergrund der Altersstruktur im Untersuchungsraum: 24 Wohneinheiten
- Ersatzbauten auf großen Grundstücken:
  - 1.000 qm: 6 Wohneinheiten pro Grundstück möglich
  - 1.500 qm: 9 Wohneinheiten pro Grundstück möglich
  - 2.000 qm: 12 Wohneinheiten pro Grundstück möglich



# Planzeichnung Entwurf

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr. 206 „Dorfstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Edewecht, den ..........................

Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.06.2023).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Westerstede, den ..........................

Siegel

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Westerstede -

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..........................

(Unterschrift)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am .......................... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .......................... ortsüblich bekannt gemacht.

Edewecht, den ..........................

Bürgermeisterin
Im Auftrage

**Veröffentlichung im Internet**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am .......................... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206 mit der Begründung wurden vom .......................... bis .......................... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Edewecht, den ..........................

Bürgermeisterin
Im Auftrage

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 206 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .......................... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den ..........................

Bürgermeisterin
Im Auftrage

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Edewecht ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .......................... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 206 ist damit am .......................... in Kraft getreten.

Edewecht, den ..........................

Bürgermeisterin
Im Auftrage

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 206 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 206 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den ..........................

Bürgermeisterin
Im Auftrage

**Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den ..........................

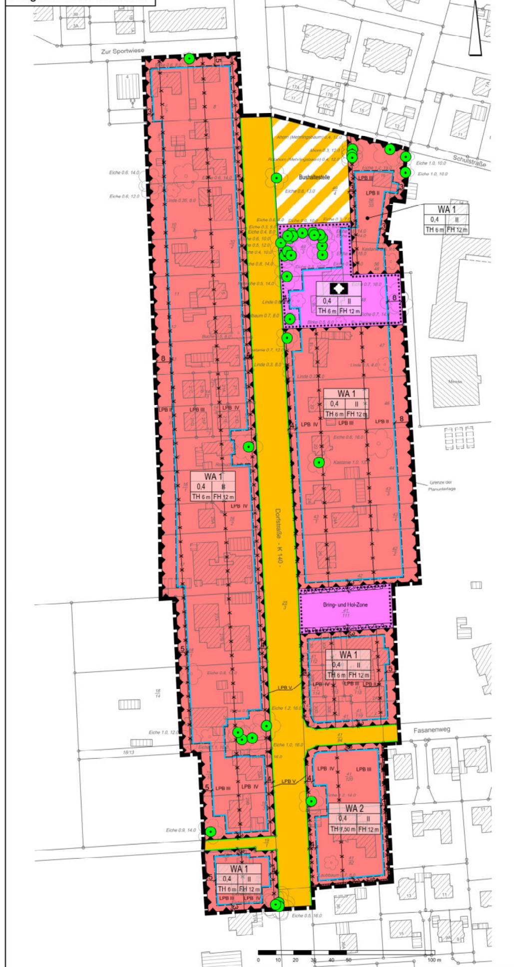
GEMEINDE EDEWECHT
Die Bürgermeisterin

Im Auftrage

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017




Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN

*Katasteramt Westerstede*

*Planunterlage*

*Gemeinde Edewecht - B-Plan Nr.206*

*- "Dorfstraße" -*

Gemarkung Edewecht
Flur 28

| Vorgang | Datum | Name |
|---|---|---|
| örtliche Überprüfung | 06.06., 22.06., 26.06.2023 | Schlörmann |
| Bearbeitung | 27.06.2023 | Schlörmann |

Maßstab 1 : 1000

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
-Katasteramt Westerstede-
Wilhelm-Geiler-Straße 11
26655 Westerstede
Tel.: 04488/76324-0 Fax: 04488/76324-10
Grundlage sind die Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Projekt: 65340

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6 m / FH 12 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß — TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

**4. 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

Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen

Bring- und Hol-Zone — Zweckbestimmung: Bring- und Hol-Zone

**6. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Bushaltestelle — Zweckbestimmung: Bushaltestelle

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**15. Sonstige Planzeichen**

LPB II — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die folgenden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.

**2. Flächen für den Gemeinbedarf**

(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bring- und Hol-Zone" für Schule und Kindergarten sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Verkehrsanlagen der „Bring- und Hol-Zone" von Schule und Kindergarten
- Zufahrt und Verkehrsanlagen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge

(2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen" sind bauliche Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig, die der Errichtung und dem Betrieb einer Kirche dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

(1) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf ausnahmsweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf einem Grundstück die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ I) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,3 bis insgesamt 0,7 (GRZ II) überschritten werden, sofern auf diesem Grundstück eine Zufahrt für rückwärtig liegende Doppelhaushälften oder Reihenhausscheiben errichtet wird.

(2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Flächen von Tiefgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,50 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden.

(3) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gelten die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzten First- und Traufhöhen als Höchstmaß.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenhaut des Daches.

Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Dorfstraße", gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

(4) Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO dürfen die Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes teilweise oder allumseitig zurückversetzt sind.

(6) Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Abgrabungen oder Aufschüttungen nur zum Zweck der Einebnung der Baugrundstücke (Geländemodellierung) bis zu einer Höhe der Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Dorfstraße" zulässig.

**4. Anzahl der Wohneinheiten**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 pro Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 pro volle 160 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

**5. Nicht überbaubare Flächen**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Straße „Dorfstraße" in einem Abstand von 3,00 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie aus Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) anzulegen. Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, sind bei der Ermittlung der Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vollständig einzurechnen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen" je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 8 m² mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 m zu realisieren. Zu verwenden sind standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen" bei Umsetzung von Bauvorhaben je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) oder ein Obstbaum (Sorte beliebig; Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke oder Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Geeignete Arten für kleinere Laubbäume (insbesondere für Grundstücke unter 400 m² Grundstücksfläche) sind Feldahorn, kleinkronige Winterlinde, Blumenesche, Thüringische Mehlbeere, Schwedische Mehlbeere oder Kornelkirsche.

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Apfelbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, für Kirschbäume: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen" ebenerdige Stellplatzanlagen ab fünf Stellplätzen mit einer Heckenanpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen, ausgenommen sind Zufahrten. Die Heckenanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

**8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin zu ersetzen.

**9. Photovoltaik- und andere Solaranlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind bei der Errichtung von Gebäuden i.S. des § 32a NBauO Dachflächen mit mehr als 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

**10. Schallschutz**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für die gekennzeichneten Bauflächen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel – ein Lärmpegelbereich weniger – in Ansatz gebracht werden.

(2) Im Bereich der innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV gelegenen Flächen ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

(3) Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) tags sichergestellt werden kann.

(4) Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

## Örtliche Bauvorschriften

**1. Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 NBauO gelten für die im Bebauungsplan Nr. 206 „Dorfstraße" festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

**2. Einstellplätze**

Gemäß § 84 Abs. 1 NBauO i.V.m § 47 Abs. 1 NBauO sind 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit auf den Baugrundstücken herzustellen.

**3. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## Hinweise

**Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

**Bodenfunde**: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

**DIN-Normen:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung während der üblichen Öffnungszeiten aus.

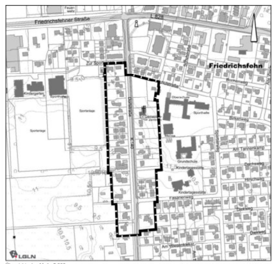
**Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

**Leitungen**: Die Lage der Versorgungsleitungen der Leitungsträger ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die erforderlichen Baumaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen und zu koordinieren. Die jeweiligen Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

**Nicht überbaute Flächen**: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten (o. ä.) unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

**Rechtskraft des Bebauungsplanes**: Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft. Ebenfalls treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die entgegenstehenden örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung für die Dorfstraße im Ortsteil Friedrichsfehn außer Kraft.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| gezeichnet: | U. E. | A. Kampen | U. E. | | | |
| Projektleiter: | D. Janssen | D. Janssen | D. Janssen | | | |
| Projektbearbeiter: | N. Schraad | N. Schraad | N. Schraad | | | |
| Datum: | 22.09.2023 | 29.09.2023 | 02.11.2023 | | | |




Übersichtsplan M. 1 : 5.000

## Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 206
*"Dorfstraße"*

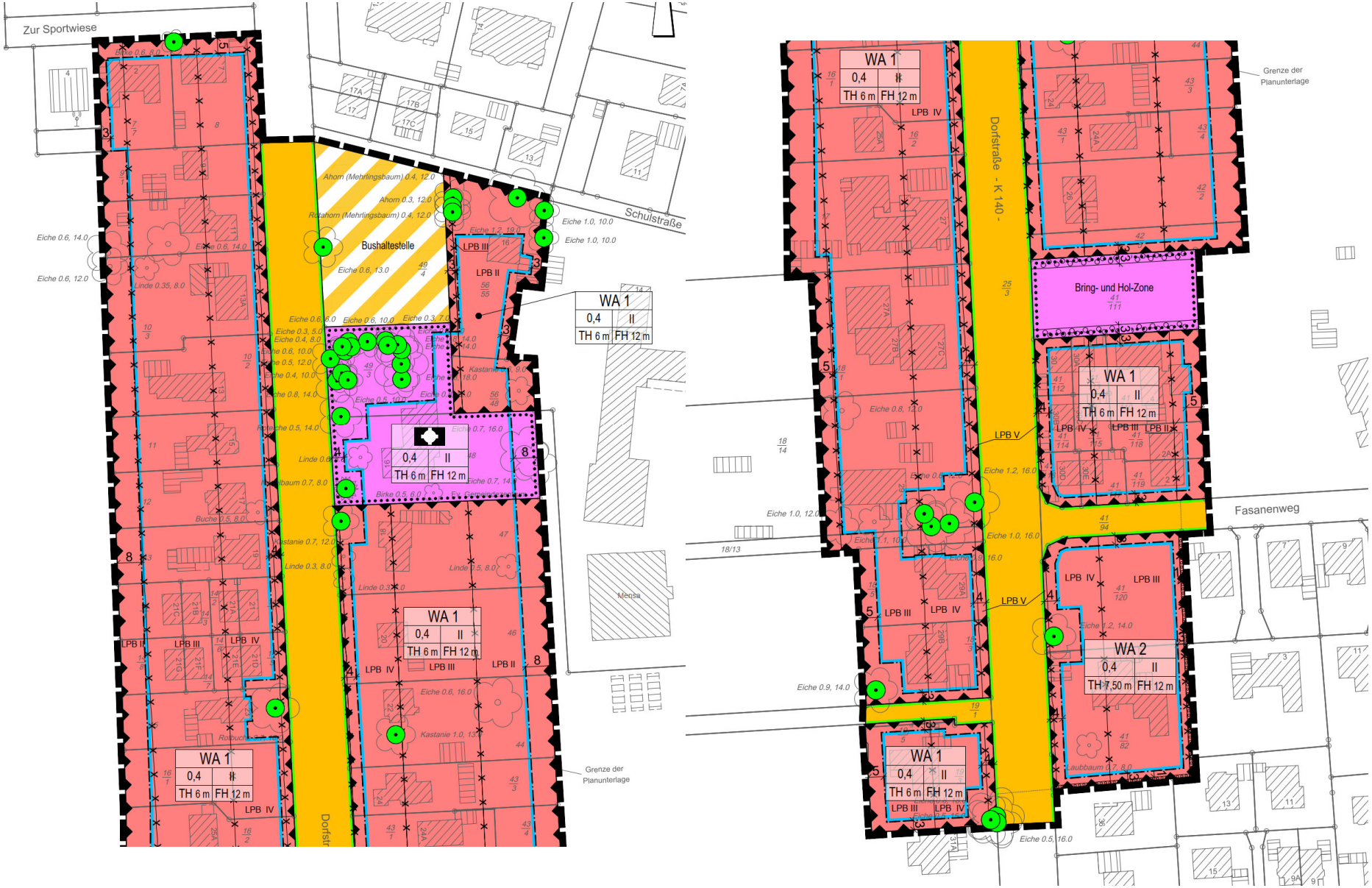
**Entwurf**

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1000 Stand: November 2023


**NWP** Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg — Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Postfach 5335, 26043 Oldenburg — E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de

# Planzeichnung



# Weitere textliche Festsetzungen

- Überschreitung der GRZ II auf Grundstücken, die der Erschließung von rückwärtigen Doppelhaushälften oder Reihenhausscheiben dienen
- Geländemodellierung nur bis zur Höhe Dorfstraße

- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Begrenzung der Zufahrtsbreiten
- Dachbegrünung auf Garagen und Nebenanlagen
- Anpflanzung: 1 Baum pro 500 qm Grundstücksfläche bei Umsetzung neuer Bauvorhaben
- Eingrünung von Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätzen
- PV nach NBauO

## Lärmgutachten (lux Planung, Oldenburg)

- Passive Schallschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche III und IV
- Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf lärmabgewandter Seite oder Einsatz von schallgedämmten Lüftungssystemen
- Außenwohnbereiche nur auf lärmabgewandter Seite oder Abschirmung durch geeignete bauliche Maßnahmen

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 NBauO gelten für die im Bebauungsplan Nr. 206 „Dorfstraße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

## 2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 NBauO i.V.m § 47 Abs. 1 NBauO sind 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit auf den Baugrundstücken herzustellen.

## 3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

# Gestaltungssatzung Dorfstraße (Dezember 2020)

..enthält insb. Regelungen zu:

- Gebäudestruktur und Dächer
- Fassadenausbildung, Fassadenöffnungen
- Bauzubehör
- Freiflächen
- Werbeanlagen

**Gemeinde Edewecht**

**Landkreis Ammerland**

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(Gestaltungssatzung)
für die Dorfstraße im Ortsteil Friedrichsfehn

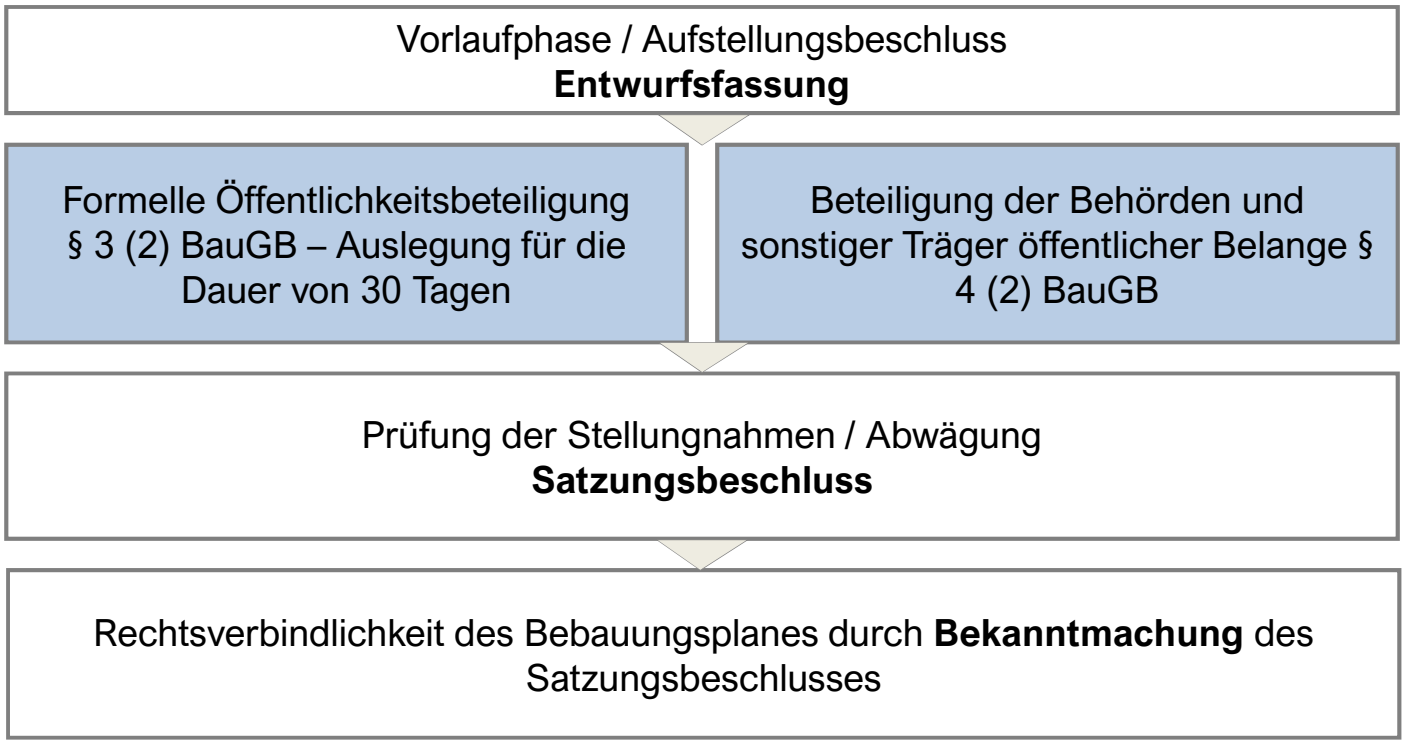
**PRÄAMBEL**

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am _____ die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen in der Gemeinde Edewecht beschlossen:

Edewecht , den

Bürgermeisterin

# Weiteres Verfahren




Bauausschuss 21.11.2023

# ANHANG

# Textliche Festsetzungen Entwurf

## 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die folgenden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.

## 2. Flächen für den Gemeinbedarf

(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bring- und Hol-Zone“ für Schule und Kindergarten sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Verkehrsanlagen der „Bring- und Hol-Zone“ von Schule und Kindergarten
- Zufahrt und Verkehrsanlagen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge

(2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind bauliche Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig, die der Errichtung und dem Betrieb einer Kirche dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

# Textliche Festsetzungen Entwurf

## 3. Maß der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf ausnahmsweise in den allgemeinen Wohngebieten auf einem Grundstück die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ I) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,3 bis insgesamt 0,7 (GRZ II) überschritten werden, sofern auf diesem Grundstück eine Zufahrt für rückwärtig liegende Doppelhaushälften oder Reihenhausscheiben errichtet wird.

(2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Flächen von Tiefgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,50 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden.

(3) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Firsthöhe von 11,50 m und eine Traufhöhe von 6,00 m jeweils als Höchstmaß.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenhaut des Daches.

Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Dorfstraße“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

(4) Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO dürfen die Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes teilweise oder allumseitig zurückversetzt sind.

(6) Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nur zum Zweck der Einebnung der Baugrundstücke (Geländemodellierung) bis zu einer Höhe der Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Dorfstraße“ zulässig.

# Textliche Festsetzungen Entwurf

**4. Anzahl der Wohneinheiten**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten pro Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten pro volle 160 $m^2$ Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

**5. Nicht überbaubare Flächen**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind entlang der Straße „Dorfstraße“ in einem Abstand von 3,00 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie aus Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) anzulegen. Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, sind bei der Ermittlung der Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vollständig einzurechnen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

# Textliche Festsetzungen Entwurf

## 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 8 m² mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 m zu realisieren. Zu verwenden sind standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist bei Umsetzung von Bauvorhaben je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) oder ein Obstbaum (Sorte beliebig; Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke oder Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Geeignete Arten für kleinere Laubbäume (insbesondere für Grundstücke unter 400 m² Grundstücksfläche) sind Feldahorn, kleinkronige Winterlinde, Blumenesche, Thüringische Mehlbeere, Schwedische Mehlbeere oder Kornelkirsche.

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Apfelbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, für Kirschbäume: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind ebenerdige Stellplatzanlagen ab fünf Stellplätzen mit einer Heckenanpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen, ausgenommen sind Zufahrten. Die Heckenanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

**8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin zu ersetzen.

**9. Photovoltaik- und andere Solaranlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind bei der Errichtung von Gebäuden i.S. des § 32a NBauO Dachflächen mit mehr als 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

# Textliche Festsetzungen Entwurf

## 10. Schallschutz

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für die gekennzeichneten Bauflächen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel – ein Lärmpegelbereich weniger – in Ansatz gebracht werden.

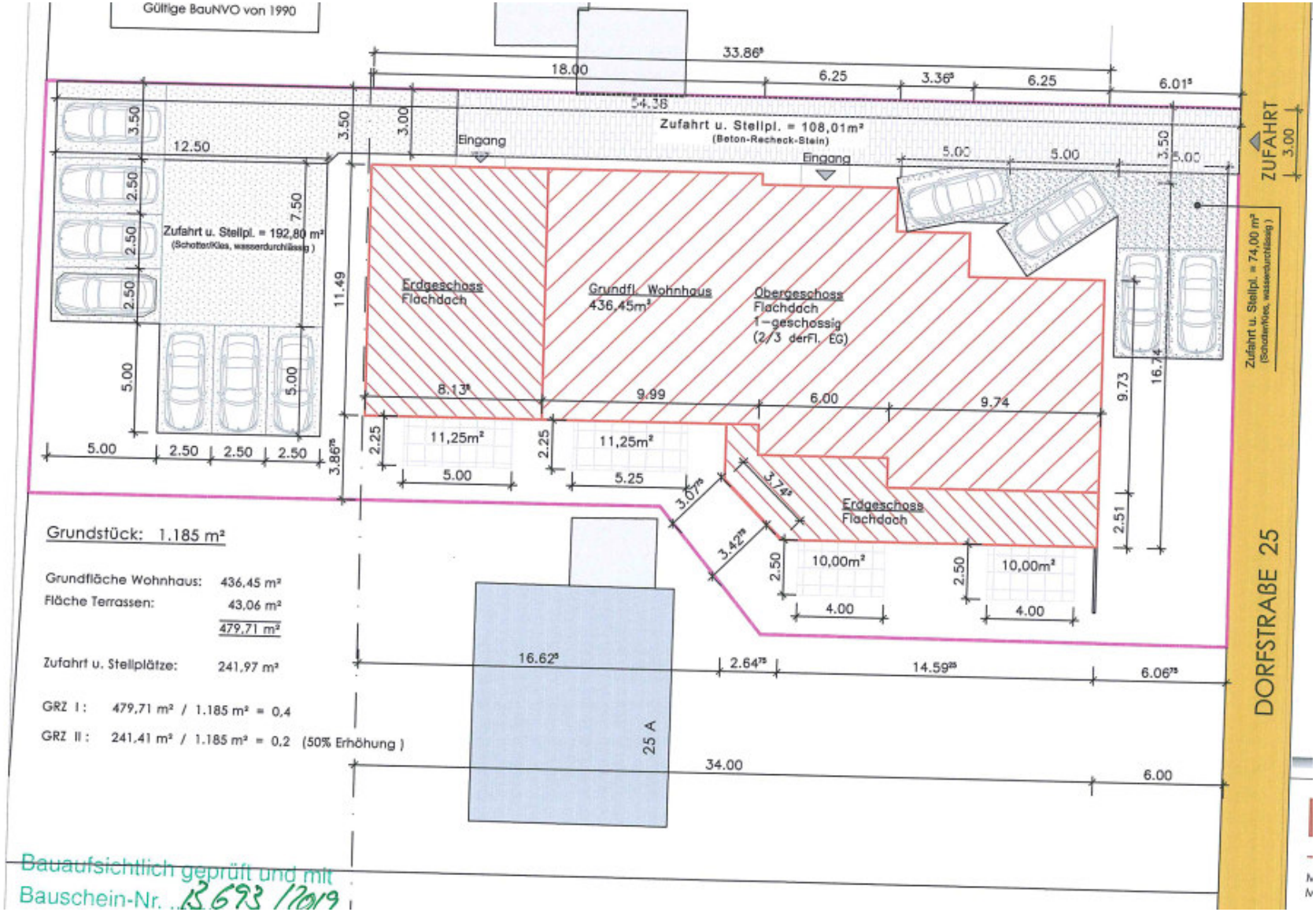
(2) Im Bereich der innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV gelegenen Flächen ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

(3) Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) tags sichergestellt werden kann.

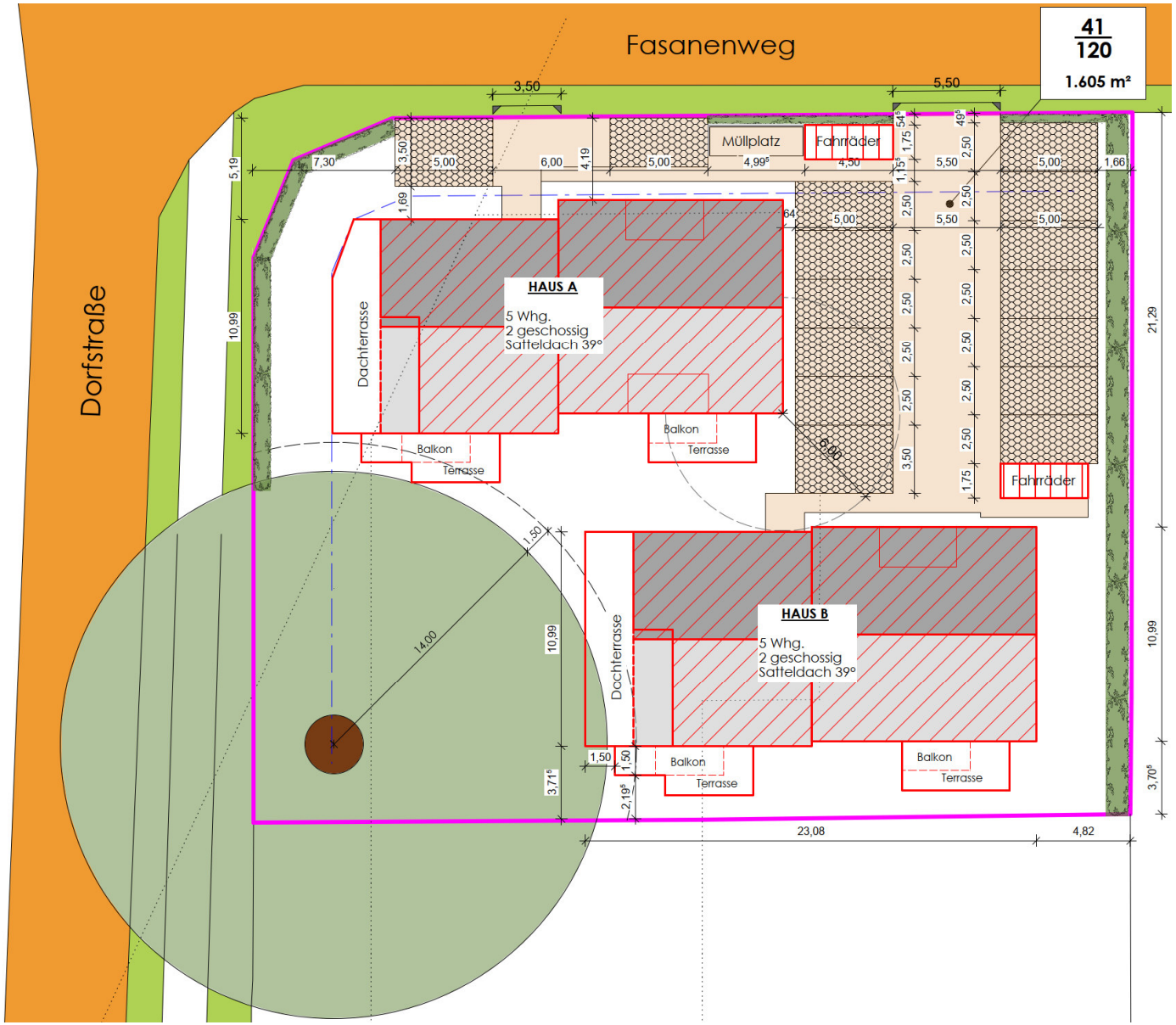
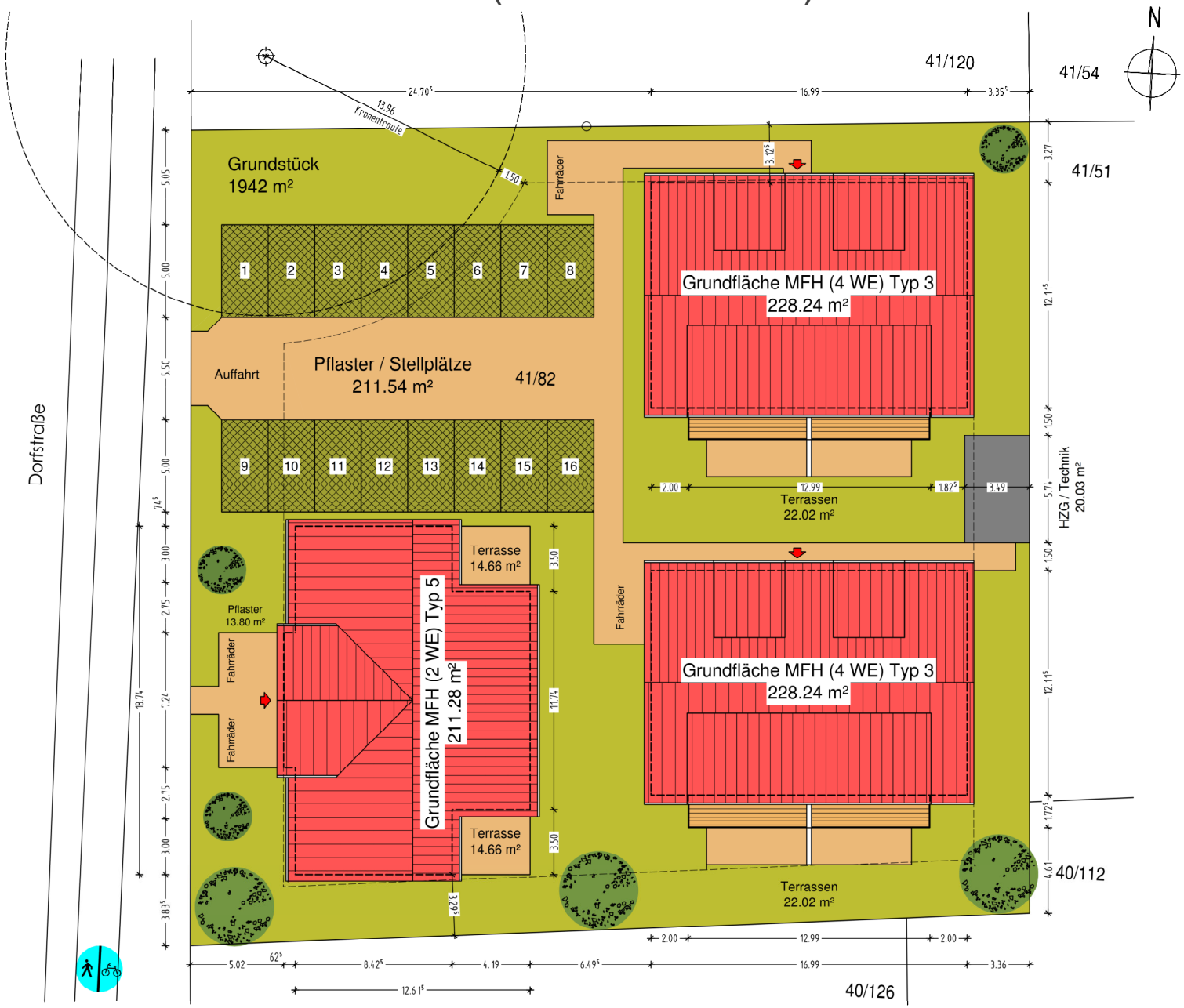
(4) Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

# Vorhaben Dorfstraße

# Vorhaben Dorfstraße 25b und c (7 Wohneinheiten)



# Vorhaben Dorfstraße 32 (10 Wohneinheiten)



# Vorhaben Dorfstraße 34 (10 Wohneinheiten)