1 Textliche Festsetzung (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 m bzw. 6,50 m. Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Verkehrslärmschutz

Lärmschutzwall

Innerhalb der mit „LSW" gekennzeichneten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG ist entlang der Herßumer Straße (L 55) ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,7 m anzulegen. An den Seitenflügeln kann die Höhe der Wallanlage auf 1,5 m abfallen. Untere Bezugshöhe ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der L 55 jeweils lotrecht zur Wallkrone.

Passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 (für das Obergeschoss)

In dem generalisiert dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) III sind an der der L 55 zugewandten Gebäudeseite durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen im Obergeschoss mind. folgende resultierende Bau-Schalldämm- Maße R'w,ges (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau", Januar 2018) einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L_a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'$_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
60 bis 65 (LPB III)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen

Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer sind die Anforderungen im LBP III auf der lärmzugewandten nordwestlichen Gebäudeseite auch bei Belüftung sicherzustellen (z. B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassaden).

Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109-1 im Einzelfall nachzuweisen.

1.5 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

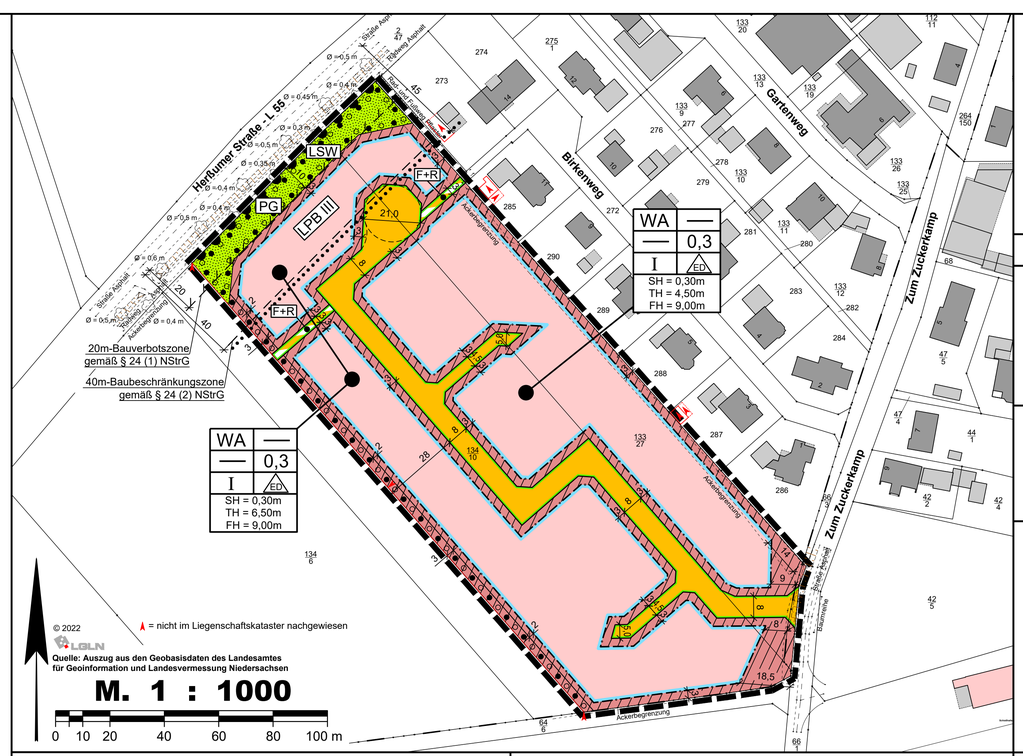
Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und –mulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

Pflanzliste

Bäume:		Sträucher:	
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Corylus avellana	(Haselnuss)
Fraxinus excelsior	(Gem. Esche)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
		Sorbus aucuparia	(Eberesche)

1.6 Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz (NStrG) verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird. Der Zeitpunkt der Widmung wird von der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.


Herßumer Straße - L 55
Straße Asphalt
Radweg Asphalt
Straße Asphalt
Radweg Asphalt
Ackerbegrenzung
Ackerbegrenzung
Ackerbegrenzung