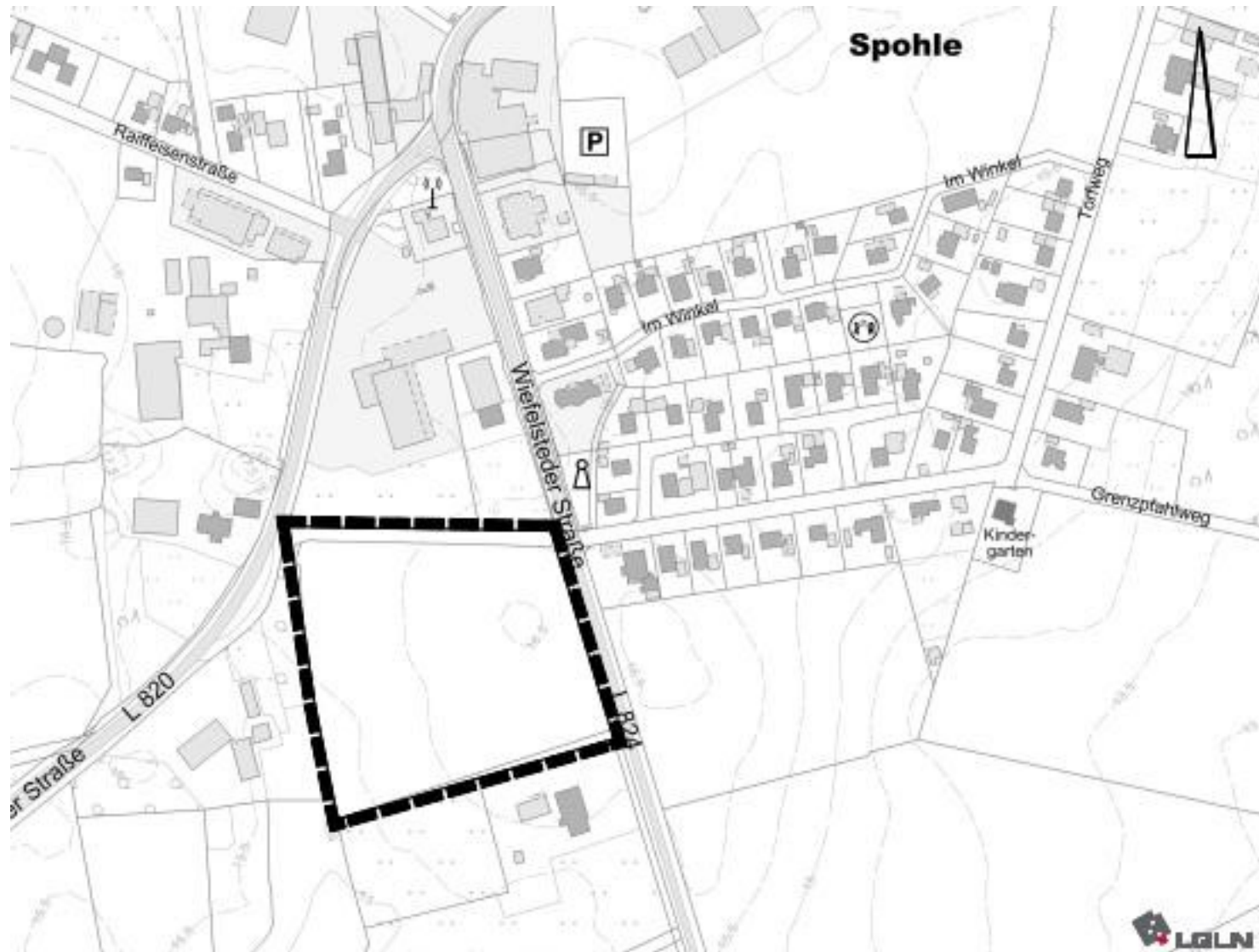




148 . Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 159
„Ortsentwicklung Spohle“

Aufstellungsbeschluss

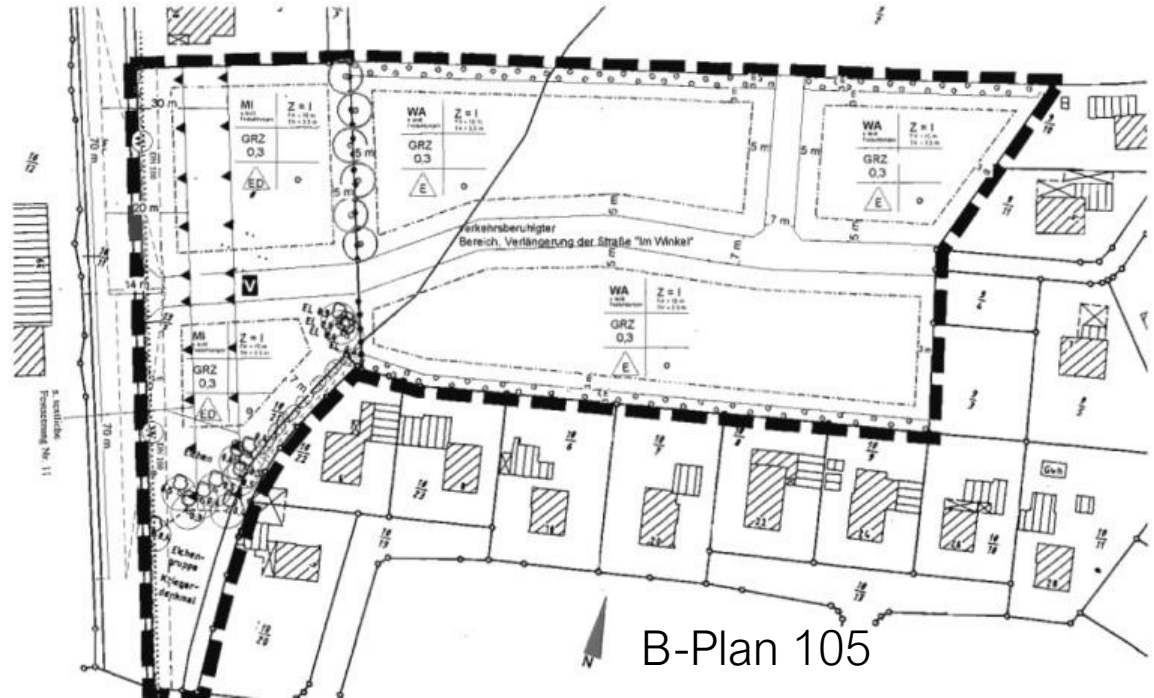
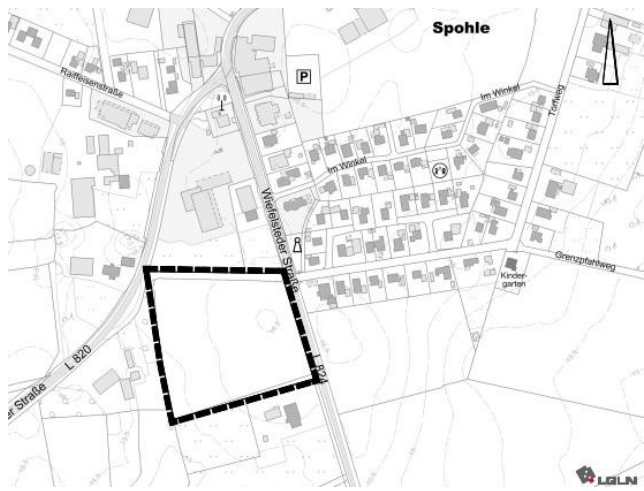
Übersichtsplan



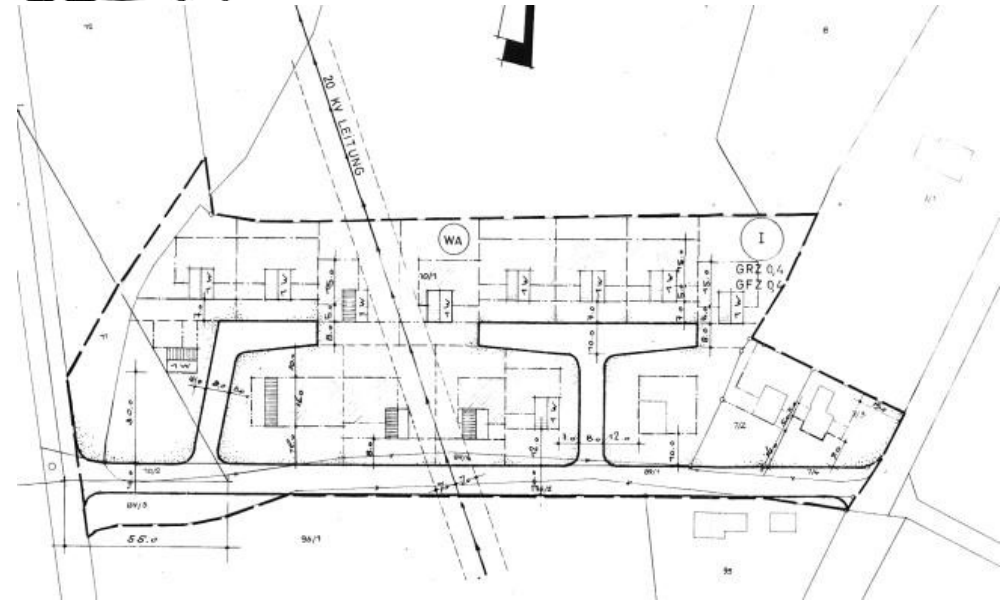
Übersicht Luftbild



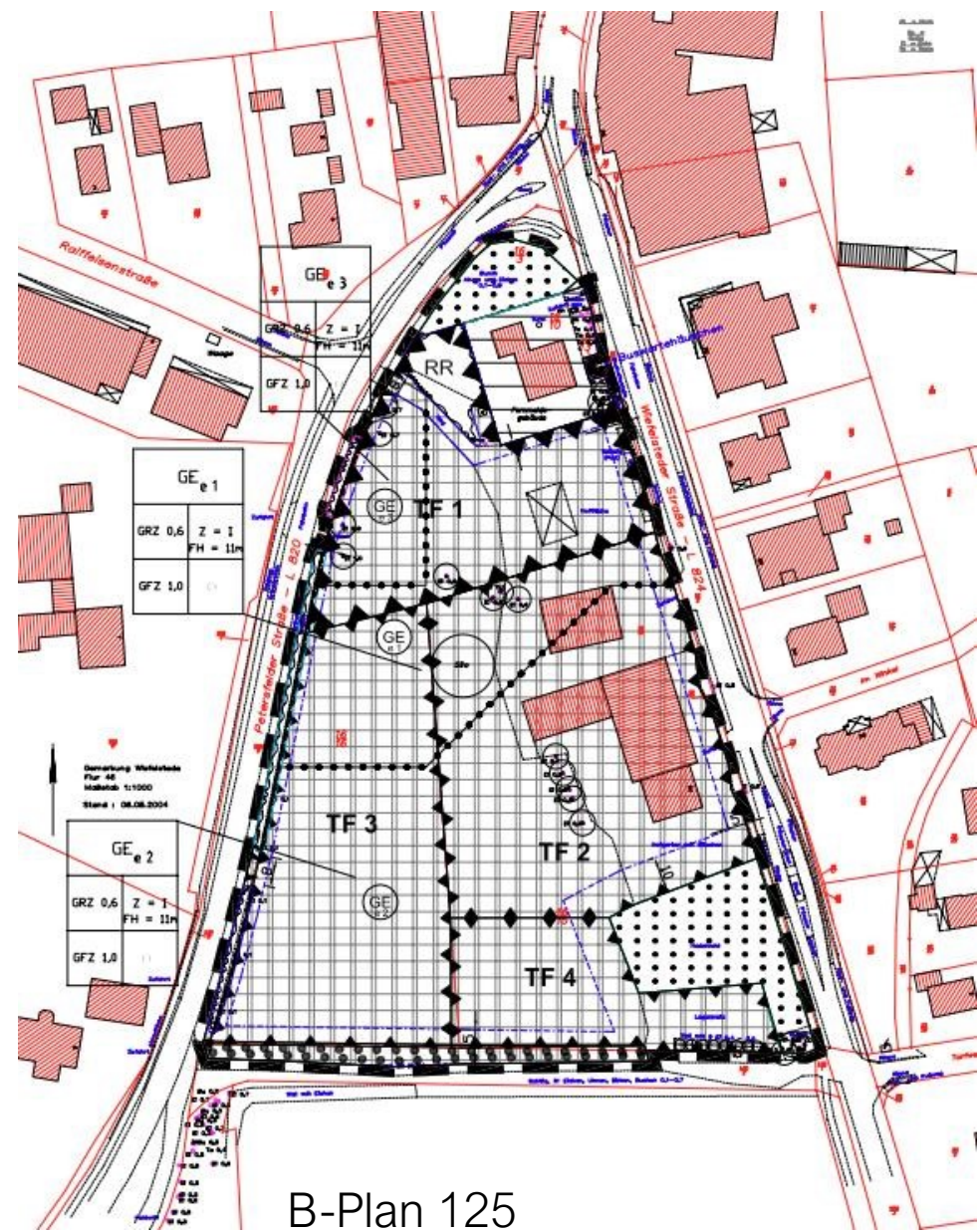
Rechtskräftige B-Pläne



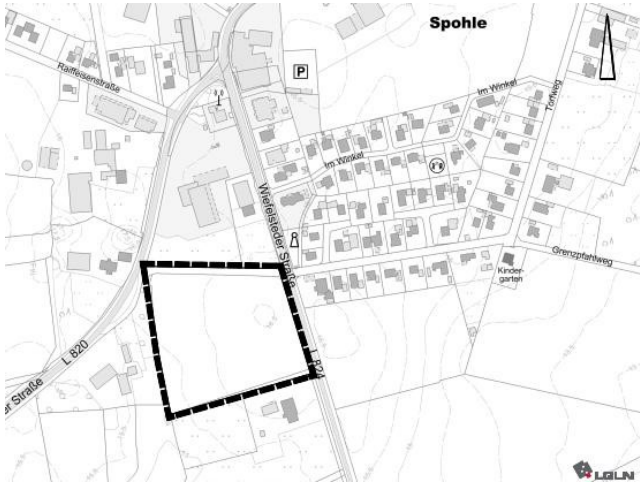
B-Plan 14a



Rechtskräftige B-Pläne

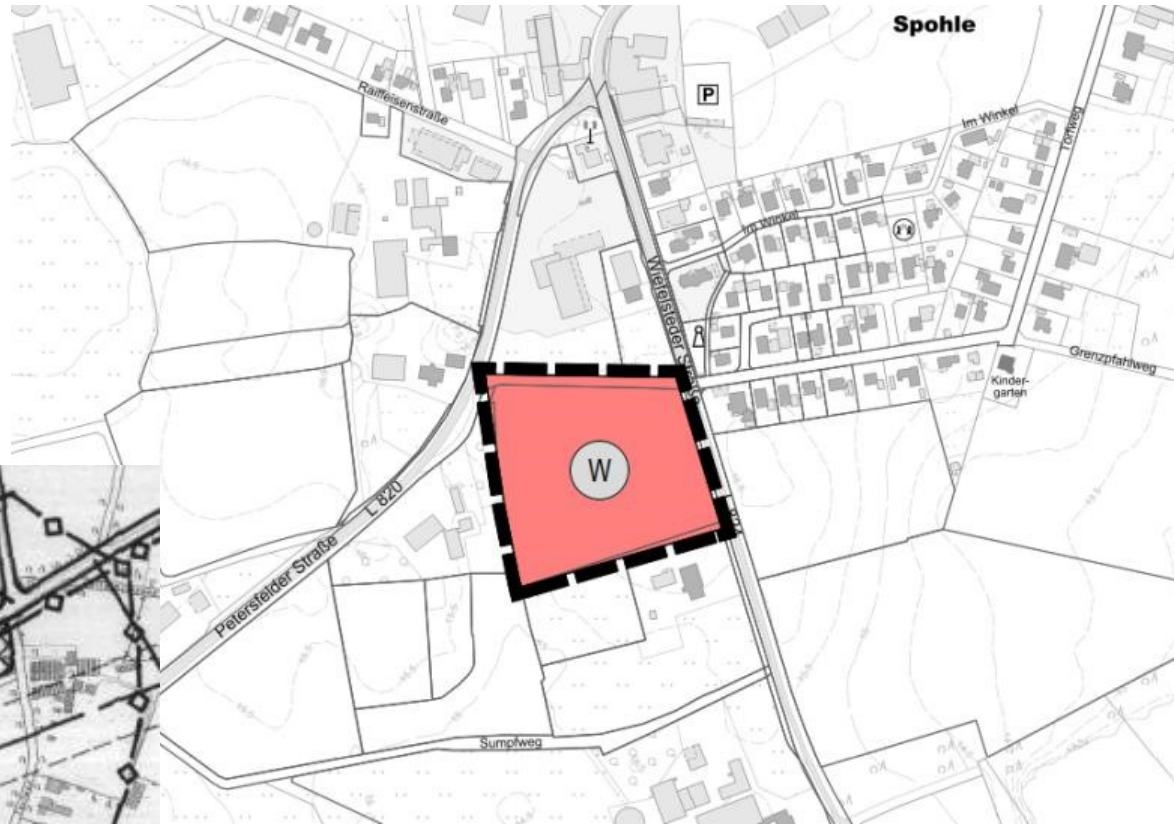
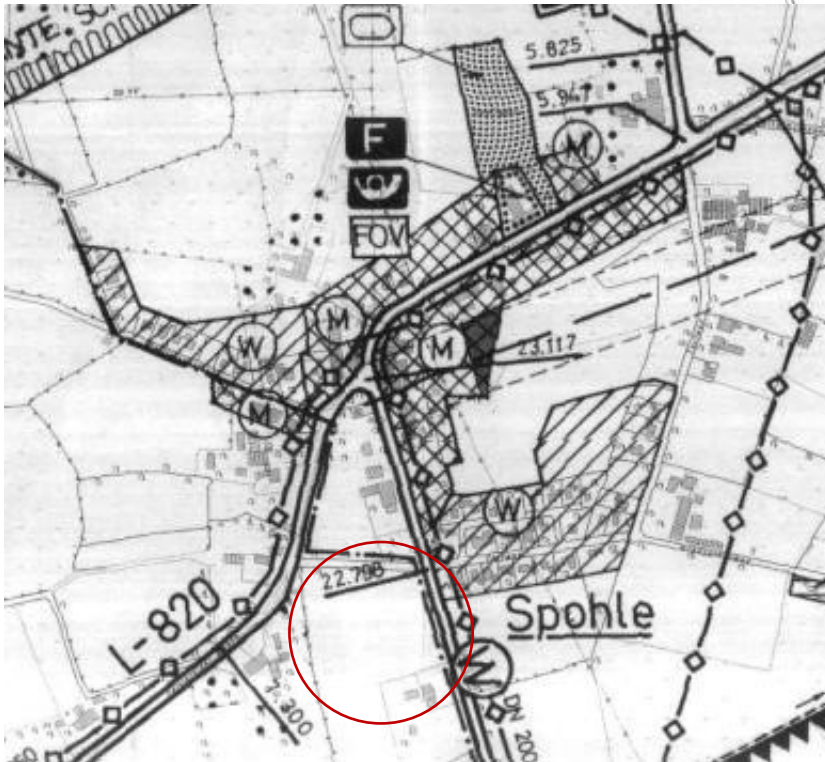


B-Plan 125



148. FNP-Änderung - Vorentwurf

FNP 1989



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

Städtebauliches Konzept



Textliche Festsetzungen zum Schallschutz

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von $59 \text{ dB(A)} < L_a \leq 75 \text{ dB(A)}$ erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'_{wges} der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB - Schritten herangezogen werden.

Außenwohnbereiche:

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen $60 \text{ dB(A)} \geq L_{r,Tag} > 55 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln von $L_{r,Tag} > 60 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Schlafräume:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von $\leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $50 \text{ dB(A)} \geq L_{r,Nacht} > 45 \text{ dB(A)}$ sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 50 \text{ dB(A)}$ sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 55 \text{ dB(A)}$ sind in lärmzugewandter Richtung zu vermeiden und im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 60 \text{ dB(A)}$ unzulässig.
- In Bereichen mit Überschreitungen des Orientierungswerts für gewerbliche Geräuschemissionen von 45 dB(A) im Nachtzeitraum ist die Anordnung schützenswerter Schlafräume nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite bzw. alternativ auf der lärmzugewandten Gebäudeseite zukünftig geplanter Gebäude baulich, z. B. mithilfe von Fenstern, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können, auszuführen.

Die Dimensionierung von schallgedämmten Lüftungssystemen ist im Zuge einer möglichen Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /11/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhen nicht überschreiten:

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist die Planstraße. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 die abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 18 m für Einzelhäuser und von 12 m für Doppelhaushälften.

Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie in der Bauverbotszone nicht zulässig.

6. Anpflanzungen von Bäumen

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

6.1 Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche sind auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen.

Pflanzliste folgt

7. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Festsetzungen erfolgen nach Vorlage eines Lärmschutzgutachtens.

Hinweis: Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede bereitgelegt.

Art und Maß der
baulichen Nutzung,
Bauweise
Regelung Stellplätze
und Nebenanlagen

Maßnahmen zur
randlichen Eingrünung
und inneren
Begrünung

Lärmschutz

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen.

1. Dachform/Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweise können Flachdächer für Garagen und Nebengebäude zugelassen werden.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

4. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

Gestaltung Gebäude
und Grundstück

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

Vorbelastung Lärm

Gewerbelärm

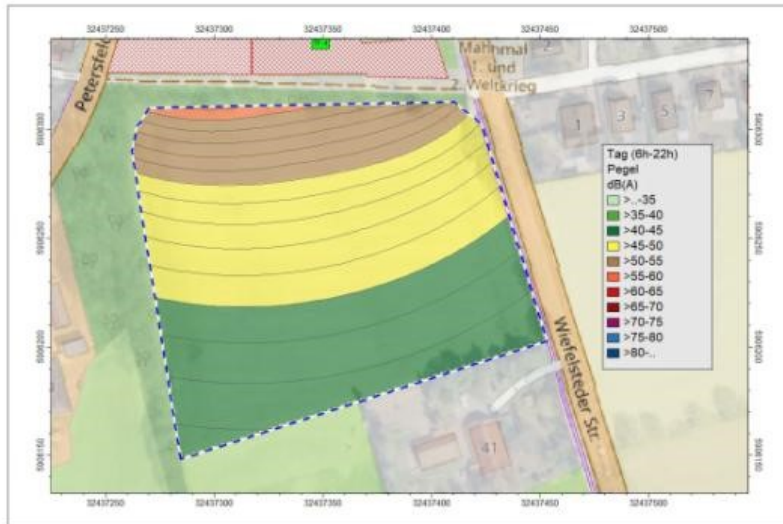


Abbildung 3: Immissionsraster Beurteilungspegel „Gewerbe“ tagsüber, 1. OG (4,8 m über Grund).

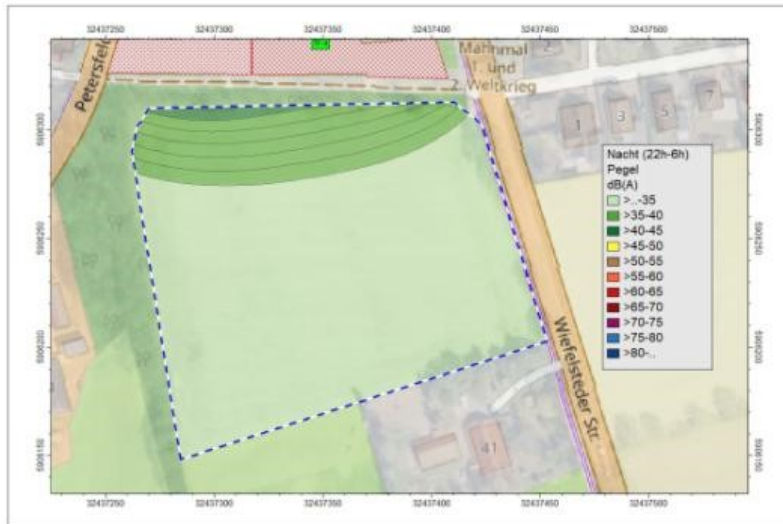


Abbildung 4: Immissionsraster Beurteilungspegel „Gewerbe“ nachts, 1. OG (4,8 m über Grund).

Verkehrslärm

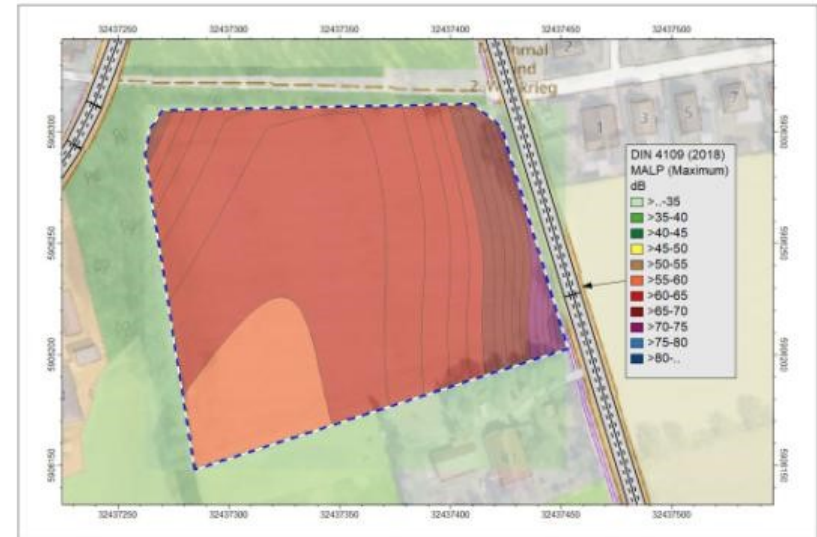


Abbildung 8: Immissionsraster MALP, 1. OG (4,8 m über Grund).

Schutz Fassaden,
Schlafräume
Außenwohnbereiche

Diskussion aktiver
Schallschutz