

1 **Textliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Mischgebiet – Wohnheime und Mindestgrundstücksgröße
Arbeitnehmerwohnheime sind im Mischgebiet nur zulässig soweit diese nicht mehr als 24 Schlafplätze aufweisen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Wohnheime auf einem Bau-
grundstück und/oder die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen,
sind dabei als eine Anlage zu beurteilen.

Für ein Arbeitnehmerwohnheim mit bis zu 24 Schlafplätzen beträgt die Mindest-
grundstücksgröße jeweils 1.400 m². Für kleinere Wohnheime ist die Mindestgrundstücks-
größe entsprechend anzupassen.

Bei der Berechnung der Zahl der zulässigen Wohnungen kann die bereits für Arbeit-
nehmerwohnheime in Ansatz gebrachte Grundstücksfläche nicht erneut in Ansatz
gebracht werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise
zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen, ausgenommen Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektro-
fahrzeuge (E-Tankstellen),
- Arbeitnehmerwohnheime gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Unterkünfte für
Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind),
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 13 a BauNVO

(§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet (MI) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je 250 m² Grundstücks-
fläche höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen können durch Gebäude, die zum Zeitpunkt der Inkraft-
setzung dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a bereits vorhanden waren,
überschnitten werden.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu
öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen
im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Offene Kleingaragen (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände
besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen
mit Gebäuden und Bodenversiegelungen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
Zäune als Grundstückseinfriedung sind jedoch entsprechend der örtlichen Bauvorschrift
Nr. 2.2 zulässig.

1.6 Abweichende Bauweise (a)

Bei der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.7 Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Sockel-, Trauf- und Firsthöhe ist der zum
jeweiligen Baukörper am nächsten gelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse
der öffentlichen Erschließungsstraße.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Sockelhöhe) darf maximal
0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauer-
werkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen. Bei einem Staffelgeschoss
ist die Traufhöhe auf die Schnittkante der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden
Außenwand des Staffelgeschosses abzustellen.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudeteile
(z. B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.
Untergeordnete Bauteile i. S. d. Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wie z. B.
Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abluftleitungen sind davon ausgenommen.

Für Flachdächer (bis 15 % Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigte Dächer)
entspricht die maximale Gebäudehöhe der jeweils festgesetzten Traufhöhe. Für Gebäude
mit einem Flachdach darf die nach Satz 1 zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete
Bauteile i. S. d. NBauO (wie z. B. Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abluftleitungen)
sowie bei Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), um
bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.8 Lärmschutzmaßnahmen

Passiver Schallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

In den Baulichen werden durch Verkehrs- und Gewerbelärm maßgebliche Außenlärm-
pegel (L_a) nach der DIN 4109 (Stand Januar 2018) von bis zu 69 dB(A) im südlichen
Randbereich und bis zu 72 dB(A) im südöstlichen Eckbereich erreicht. In der nach-
folgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden
Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L _a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schall- dämm-Maß R' _{w,ges} der Außenbauteile in dB	
(Lärmpegelbereich - LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
bis 65 (LPB III)	35	30
bis 70 (LPB IV)	40	35
bis 75 (LPB V)	45	40

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

- Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von
Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen
Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem
Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete
Bau-Schalldämm-Maß R'_{w,ges} gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w,ges}
der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung
der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärm-
pegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der Subtraktion des Korrekturwertes
für die Raumart vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen
Außenlärmpegel:
Für Aufenthaltsräumen in Wohnungen: R'_{w,ges} ≥ L_a – 30 dB.
Für Büroräume und Ähnliches: R'_{w,ges} ≥ L_a – 35 dB.
- In Schlafräumen und Kinderzimmern sind an einem maßgeblichen Außenlärm-
pegel von L_{a,ges} > 58 dB(A) schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw.
alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-
Maß der Fenster entsprechenden Einfüguungsdämpfungsmaß ausgestattet sind,
wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

