PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

Art der baulichen Nutzung

z.B. WA Allgemeine Wohngebiete

z.B. MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P+R Zweckbestimmung: Park & Ride

Grünflächen

PG Private Grünflächen (Zweckbestimmung: Hausgarten)

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

A Anpflanzen: Bäume (siehe textliche Festsetzung 1.3)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung 1.4)

Lärmschutzwand, Höhe über Schienenkante siehe Planzeichnung (siehe textliche Festsetzung 1.4)

z.B. LPB 3 / z.B. LPB 4 Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzungen 1.6)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. 4 Bemaßung in m

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

z.B. 1/7 Flurstücksnummer

Waldabstand (25m)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12

L Landschaftsschutzgebiet (außerhalb de Geltungsbereichs, nur zur Information dargestellt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Werden im Wohngebiet (WA) oder im Mischgebiet 1 (MI 1) private Stellplätze so angelegt, dass sie direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche anfahrbar sind, kann ein öffentlicher Gehweg in einer Breite von 2,50 m auch in diesen Baugebieten stattdessen zwischen Stellplatzanlage und Baugebiet hergestellt werden. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche wird dort dann um 2,50 m verringert werden, im Gegenzug entsteht zwischen Stellplatz und Baugebiet eine öffentliche Verkehrsfläche von 2,50 m Breite, die zur Aufnahme des Gehwegs dient.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)

1.2 Auf den Baugrundstücken sind je Wohnung mit weniger als 60 m² Geschossfläche 1 Stellplatz je Wohneinheit dauerhaft herzustellen. Bei mehr als 60 m² Geschossfläche sind Flächen für 1,5 Stellplätze je Wohneinheit dauerhaft herzustellen.

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

1.3 Die festgesetzten Baumstandorte können aus Gründen der Erschließung verändert werden. Um die Bäume ausreichend zu schützen und ihren Erhalt zu sichern, ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² je Baum anzulegen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Für diese Pflanzungen sind folgende Baumarten und Gehölze zulässig:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche / Vogelbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllus (Sommerlinde)

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind schutzwürdige Nutzungen gemäß der Tabelle in der Festsetzung 1.6 (Aufenthaltsräume, Büros u.a.) erst nach der Errichtung der Schallschutzwand entlang der Bahnstrecke zulässig.

1.5. Die Grundrisse der Wohnungen/Häuser sind so zu gestalten, dass Schlafräume über mindestens ein Fenster an der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite verfügen. Ist dies nicht möglich, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. Loggien oder Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Kombinierte Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.6. Für zum Aufenthalt vorgesehene Räume in Gebäuden, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen (entsprechend der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" Tabelle 7) an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude zu planen und auszuführen. Die hierbei innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (Vorgaben DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Ausgabe Juli 2016) in Abhängigkeit von der Raumnutzung mindestens zu gewährleistenden bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Lärm-pegelbereich	resultierendes bewertetes Schalldämm-maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ [dB]	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen/Häusern, Über-nachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume und ähnliches (nur bei gewerblichen Nutzungen)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung ist bei der Gewährleistung der bewerteten resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

1. 7 Für die Gebäude ist aufgrund der Nähe zu der Bahnstrecke der Erschütterungsschutz durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass im Mischgebiet (MI) die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterunge im Bauwesen, Teil 2: Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1,Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet.

2. Örtliche Bauvorschrift nach Nds. Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

Dächer

2.1. Für die Dacheindeckung auf geneigten Dächern dürfen nur Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit verwendet werden. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

Außenwände

2.2 Für die äußere Gestalt der baulichen Anlage ist Verblendmauerwerk oder Putz in den Farben Rot bis Braun, Ocker oder Weiß bis Grau zu verwenden. Untergeordnet, d.h. an Teilflächen bis zu 40 % der Außenwände je Fassade sowie für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

Ordnungswidrigkeit

2.3 Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Hinweise

Altlasten

Auf der nördlichen Planfläche war bis etwa 1985 ein Schrottverwertungsbetrieb ansässig. Betriebe dieser Art sind grundsätzlich altlastenrelevant, d. h. Verunreinigungen des anstehenden Bodens sind nicht auszuschließen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz der Fledermäuse sind in diesem Fall Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden nur außerhalb der Überwinterungs- und Wochenstubenzeit im Zeitraum 01.10. und 30.11. durchzuführen; zu anderen Zeiten ist ein fachkundiger Nachweis, dass keine Quartiere besetzt sind, erforderlich. Vor Baumfällungen ist eine fachkundige Überprüfung auf Besatz durchzuführen; im Fall eines Besatzes sind unter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Ersatzquartiere zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (der Brutzeitraum liegt zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Abriss- und Umbauarbeiten am Gebäude sind ebenfalls nur außerhalb der Brutperiode zulässig. Bei Besatz durch die Mehlschwalbe sind Ersatznester unter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu schaffen.

Zum Schutz der Zauneidechse sind die betroffenen Habitatflächen (entlang der Bahngleise, Totholz und Steine entlang des Waldrandes) vor Baubeginn auf Besiedlung zu untersuchen und ggf. Gegenmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, Bauzeitenregelung, Umsetzung) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen

Bahn - Magnetische Felder

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bahn - Oberflächenentwässerung

Auf das angrenzende Bahngelände darf kein Oberflächenwasser geführt werden. Entlang der der Bahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden können.

Teilweise Überplanung des Bebauungsplans Nr. 12 "An der Bahn"

Durch diese Bebauungsplanänderung wird ein Teil des Bebauungsplans Nr. 12 "An der Bahn" überplant und dessen Festsetzungen für den Bereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Dollern (die zur Information eingezeichneten Flächen auf Agathenburger Gebiet befinden sich nicht darin). Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) Dollern vom 15.07.1976. Hiernach ist z. B. für das Anlegen von Straßen und Plätzen die Richtlinie für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten anzuwenden. Danach dürfen keine auswaschbaren oder löslichen Stoffe verwendet werden, die das Grundwasser gefährden könnten. Weiterhin bedarf jedes Einzelgebäude einer Erlaubnis des Landkreises Stade gemäß § 4 WSG-VO

Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN- Normen können im Rathaus der Samtgemeinde Horneburg, Lange Str. 47 - 49, 21640 Horneburg eingesehen werden.

Neue bzw. überarbeitete Teile gegenüber Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung sind in der Farbe Rot markiert.



Übersichtsplan 1 : 25.000

Satzung der Gemeinde Dollern über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "An der Bahn"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Erneute Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 03.12.2018

ELBBERG STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de