

# STADT GARBSEN

## STADTTEIL BERENBOSTEL

### REGION HANNOVER

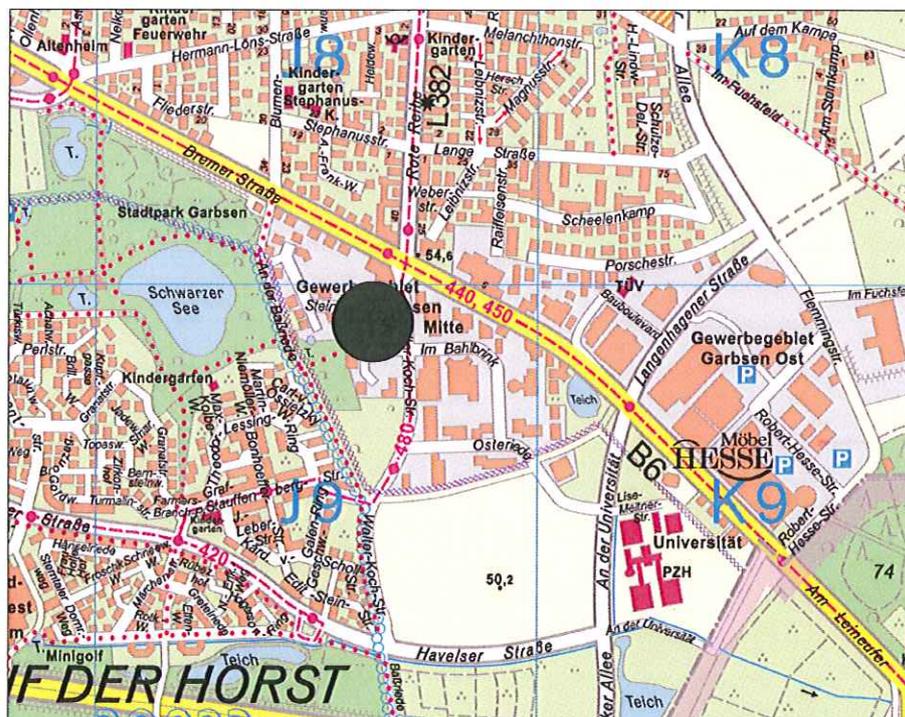
# BEBAUUNGSPLAN NR. 4/18 G

## - 1. Änderung -

### "Nordöstlich Steinriede"

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Umgebung des Bebauungsplangebietes





# ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

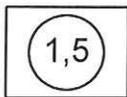


Gewerbegebiete

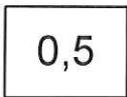


Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



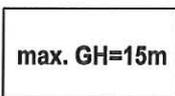
Geschoßflächenzahl



Grundflächenzahl

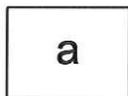


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

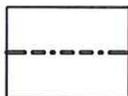


Gebäudehöhe als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Abweichende Bauweise (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)



Baugrenze



Überbaubare Fläche

## 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

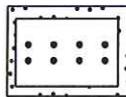


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

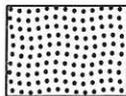


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Privatstraße

## 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

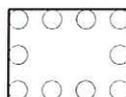


Begleitgrün

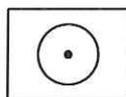


Private Grünfläche

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

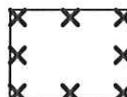


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

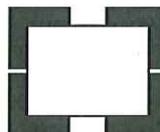


Bäume erhalten

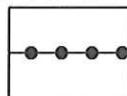
## 7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Siehe Hinweis Nr. 2)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



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

## 8. Nachrichtliche Übernahme



Anbauverbotzone nach § 9 FStRG (Hochbauten und Werbeanlagen jeder Art sind unzulässig)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Planungsrechtlich

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. § 1 Abs.6 und § 1 Abs.9 BauNVO nicht zulässig:

- a) Speditionsbetriebe und speditionsähnliche Betriebe
- b) Schrottverarbeitende Betriebe, Schrottplätze, Autohöfe sowie Lagerplätze und Lagerhäuser
- c) Einzelhandelsbetriebe  
Der Ausschluss von Einzelhandel gilt nicht für Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher im Zusammenhang mit produzierenden, verarbeitenden Betrieben und Handwerksbetrieben, sofern die Verkaufseinrichtung untergeordnet ist und eine im Zusammenhang mit dem Betrieb stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird. Eine Unterordnung ist i.d.R. dann anzunehmen, wenn die zum Verkauf bestimmten Flächen nicht mehr als 15% der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnehmen. Unabhängig davon darf die Verkaufsfläche maximal 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) Tankstellen
- f) Anlagen für sportliche Zwecke
- g) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- h) Vergnügungsstätten.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt die Straßenhöhe der nächstgelegenen erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.

### 3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet folgende abweichende Bauweise gilt:

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m

### 4. Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird zum Schutz vor Lärmimmissionen folgendes festgesetzt:

Auf der Grundlage der DIN 4109 wurden Lärmpegelbereiche berechnet. Für das Plangebiet ergeben sich für den betrachteten Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche III bis VI. Für geplante Baukörper ist passiver Schallschutz entsprechend der angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind auf Grundlage der Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 (siehe Hinweis Nr. 3) zu bemessen.

Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises sind zulässig (siehe Begründung).

#### **5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **6. Pflanzmaßnahmen**

20% der Grundstücksfläche sind zu bepflanzen. Es sind standortheimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan 4/18 G zu verwenden. Dabei ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 20-25 cm – gemessen in 1 m Höhe - zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

#### **7. Baumanpflanzungen je Stellplatz**

Im gesamten Geltungsbereich ist pro 6 Stell- und Parkplätze zu deren Untergliederung mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 20-25 cm – gemessen in 1 m Höhe - zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

#### **8. Grundstückszu- und Abfahrten**

Im Bereich der Bundesstraße B 6 darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für notwendige Grundstückszu- bzw. abfahrten unterbrochen werden.

#### **Bauordnungsrechtlich ( § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO )**

#### **9. Werbeanlagen**

9.1 Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen nur als Eigenwerbung für die im Plangebiet ansässigen Firmen zulässig. Durch Werbeanlagen darf die Höhe der jeweiligen Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Dies gilt auch für freistehende Werbeträger und Werbetürme.

9.2 Innerhalb des GE-1 Gebietes sind Werbeanlagen ausschließlich an Gebäuden unterhalb der Traufe bzw. Dachkante zulässig.

Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen zugelassen werden,

sofern diese von der Bundesstraße B6 (Bremer Straße) aus nicht sichtbar sind. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

9.3 Innerhalb des GE-1 Gebietes sind Reflexfarben gemäß RAL 2005 (Leuchtfarbe), 2006 (Reflexorange) und 2007 (Leuchthellorange) bei Werbeanlagen

#### **Hinweise**

##### **1. Anbauverbotszone**

Da das Planvorhaben an der „freien Strecke“ der B 6 liegt, sind die Festsetzungen der gesetzlichen Bauverbotszone (§ 9 FStrG) zu beachten. Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen, etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

##### **2. Bodenschutz**

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereich um eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) handelt, da hier, bedingt durch die Nutzung als Tankstelle und Schaltanlagenbau, mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

### 3. DIN 4109 Abschnitt 5, Tabelle 8-10 (Schallschutz im Städtebau)

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit zum Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>

Tabelle 10 Erforderliche Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.