

IV STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt der Mindestabstand von Garagen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken zur Straßenbegrenzungslinie 5 m.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und Stellplätze in Bereichen, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche oder an öffentliche Grünflächen grenzen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

V MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Das Baugebiet SO "Nahversorgungszentrum" ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten.
Begünstigte: Leitungsträger und Allgemeinheit

VI VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans KI "Salzdahlumer Straße Süd" sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches 1)
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.) benutzt werden ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

2. Innhalb der mit a gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage vorzusehen, deren Höhe entsprechend der Immissionen der zukünftigen Nutzung zu dimensionieren ist. Diese Lärmschutzanlage ist als Erdwall zu errichten. Siehe hierzu auch "Hinweise - Immissionsschutz, Nr. 3".
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"

3. Entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten Linie ist zwischen den Punkten A und B eine durchgängige Schallschutzanlage mit einer für den Schallschutz entsprechend dimensionierten wirksamen Höhe, gemessen über dem unter VI.4. genannten Bezugspunkt, zu errichten. Siehe hierzu auch "Hinweise - Immissionsschutz, Nr. 1 + 2".
4. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann der unter VI.3. festgesetzte Schallschutz durch den Baukörper selbst erfolgen. Die Höhe der Baukörper muss dabei so bemessen sein, dass der erforderliche Schallschutz gegenüber den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist.
Siehe hierzu auch "Hinweise - Immissionsschutz, Nr. 2 + 2".
5. Bezugspunkt für die schalltechnisch wirksame Höhe der zu errichtenden Lärmschutzanlagen ist der höchste Punkt der fertig gestellten Stellplatzfläche im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum".

VII FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZURENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Alle Maßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 1a BauGB dar und sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen .

Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

2. In den Verkehrsflächen sind mind. 10 klein- bis mittelkronige Laubbäume anzupflanzen und jeweils eine Pflanzfläche von mind. 7,5 qm vorzusehen. Die Pflanzfläche ist flächig zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück mindestens ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
4. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist neben der Anlage von wassergebundenen Wegen, flächig Landschaftsrasen anzusäen. Darüber hinaus sind insgesamt mind. 15 Laubbäume zu pflanzen.

Flächen für Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5. Der innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ggf. zu errichtende Lärmschutzwall ist vollflächig zu begrünen und auf 50% der Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Maßnahme stellt eine Ausgleichsmaßnahme i. S. des § 1 a BauGB dar.