PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- **WA** – **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
- **MD** – **Dorfgebiete** (§ 5 BauNVO)
- **MDe** – **Dorfgebiete, eingeschränkt** (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- **GRZ** – **Grundflächenzahl**
- **II** – **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- **O** – **Offene Bauweise**
- **ED** – **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- **Baugrenze**

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- **Strassenverkehrsflächen**
- **Strassenbegrenzungslinie**
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

- **Sichtfeld**
- **Sichtfeld für den Radfahrer**

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und. Abs. 4 BauGB)

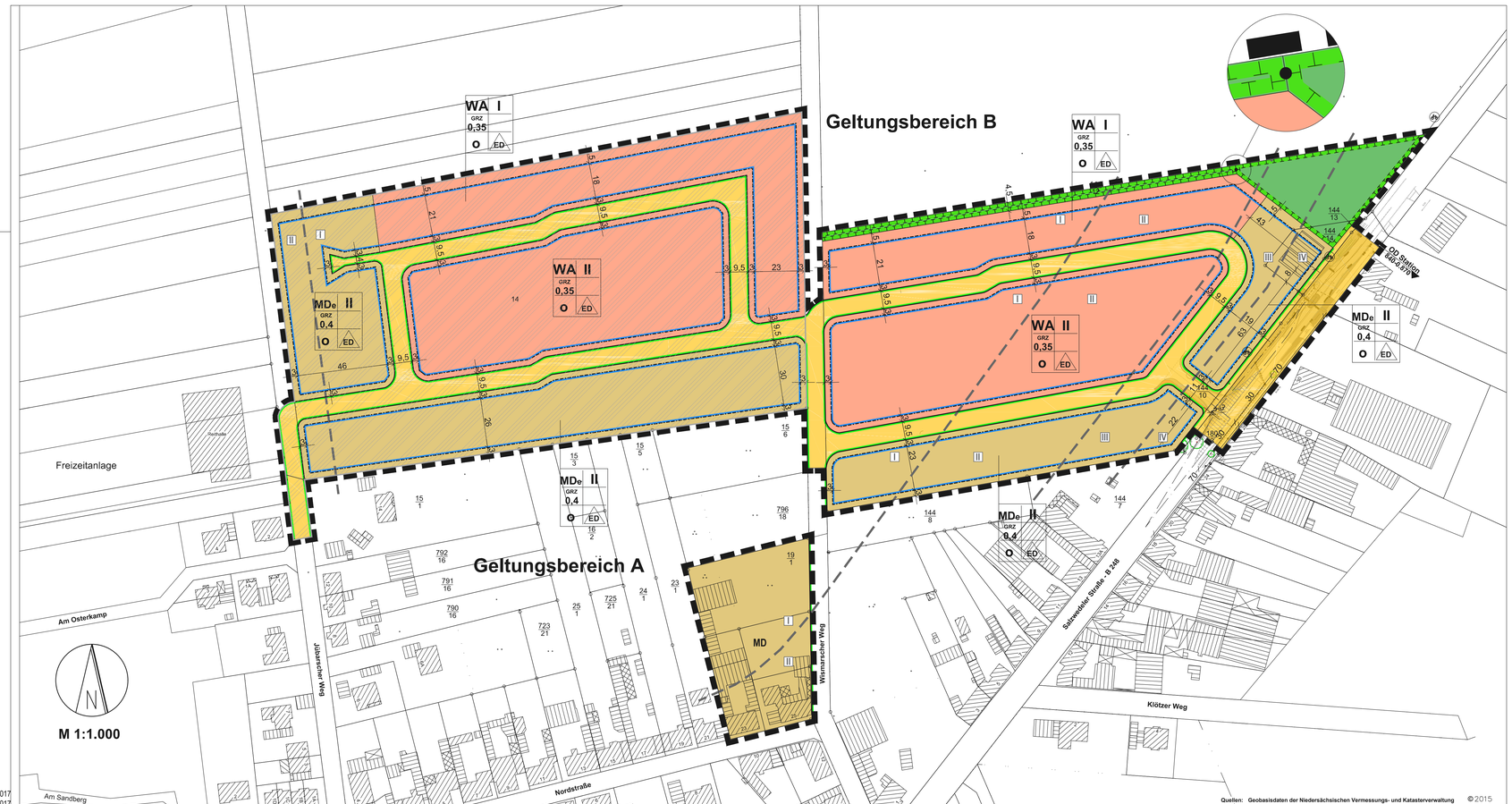
- **Private Grünfläche**

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans A / B Kennzeichnung** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche**
- **Vom Satzungsbeschuss ausgenommener Bereich**



AH 11.2017
MP 03.2017

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO
Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO eingeschränkt.
Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2
Alle gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Dorfgebiete (MDe) § 5 BauNVO
Das Dorfgebiet (MDe) ist gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO eingeschränkt.
Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 1 - 2; 4; 6; und 8-9
Alle gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

1. Im WA-Gebiet (WA) und dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig.

2. Im WA-Gebiet (WA) und dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

3. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist im gesamten Baugebiet auf maximal 11,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO auf dem jeweiligen Grundstück.

4. Im WA-Gebiet und dem MDe-Gebiet sind die gem. § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

5. Die Mindestgröße für neu zu bildende Baugrundstücke beträgt:
a) bei Einzelhäusern 600 m²
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m².

III. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

2. Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
a) Stellplätze und Garagen
b) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone.
Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

IV. Lärmschutz - Passiver Lärmschutz
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w,res [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

2. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.

3. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab dem Lärmpegelbereich II schallgedämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

4. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der
"TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 01.03.2017, Az.: 800 660 751 / 217.SST.017".

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

1. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb von Geltungsbereich **B** ist ein Feldgehölz herzustellen. Der östliche Teil ist vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Raster 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen. Im Bereich des westlichen 4,50 m breiten Streifens ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen im Raster 1,0 x 1,0 m zu pflanzen.

2. a) Innerhalb der Planstraßen sind mindestens 60 mittelkronige Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.
b) Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und in der Regel 9,0 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Rasen zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
c) Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
Laubbäume: Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe.
d) Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

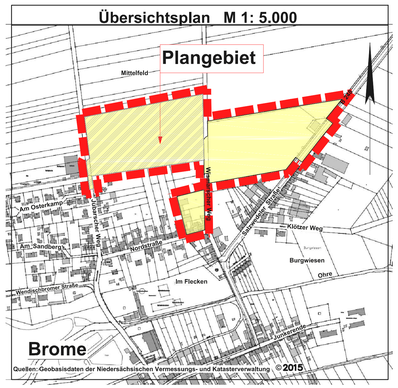
3. Die in Geltungsbereich **B** festgesetzten Maßnahmen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein.

4. a) Das auf den privaten Baugrundstücken auf versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten, zu verdunsten oder über Mulden-Rigolen-Elemente zu versickern. Hierbei ist eine Abdeckung der Rigole mit einer belebten Bodenzone zu realisieren, die eine Mindestmächtigkeit von 30 cm besitzt.
Im gesamten Plangebiet sind natürliche Sande vorhanden, die als wasserdurchlässig bis stark wasserdurchlässig mit folgenden Durchlässigkeitsbeiwerten eingestuft werden.
"Hydrogeologischer Bericht zu Versickerbarkeit von Niederschlagswasser, Ing.-Büro BGA Gbr., Braunschweig, 07/2015".

Mittel- und Grobsande	kf = 1 10-4 m/s 1 10-3 m/s
Mittel- und Feinsande	kf = 1 10-5 m/s 1 10-4 m/s
Fein- und Mittelsande, schwach schluffig	kf = 1 10-6 m/s 1 10-5 m/s

Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.
Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen (§ 9 (1) Nr. 20 I.V.m. § 96 (3) NWG);

b) Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen selbst bzw. innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu versickern. Entsprechend der Ziffer a) darf die Versickerung ebenfalls nur über eine mind. 30 cm mächtige belebte Bodenzone erfolgen.



Flecken Brome

Mittelfeld

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB
Planung übernommen: von ArGoPlan - Architekt, fortgeführt mit Stand § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig