

# **TOP 07**

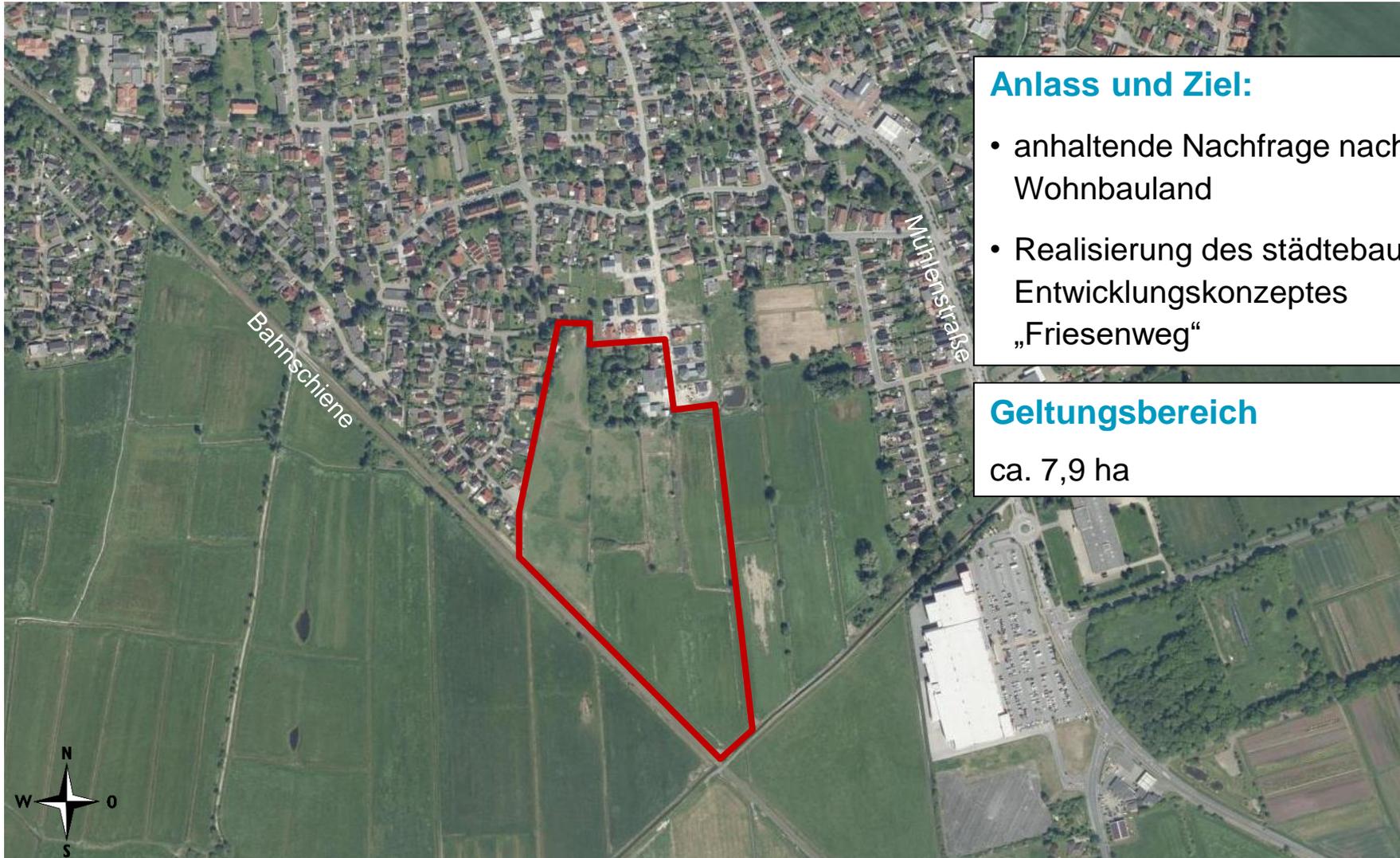
## **Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“**

**Anerkennung des Planentwurfes und Einleitung der Beteiligung  
gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

BV/1101/2016-2021

**Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen,  
Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft**

**10.06.2020 16:30 Uhr**

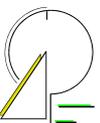


### Anlass und Ziel:

- anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland
- Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Friesenweg“

### Geltungsbereich

ca. 7,9 ha





# JEVER



## Anlass und Ziel:

- anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland
- Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Friesenweg“
- Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser
- in geringem Maße für Mehrfamilienhausbebauung

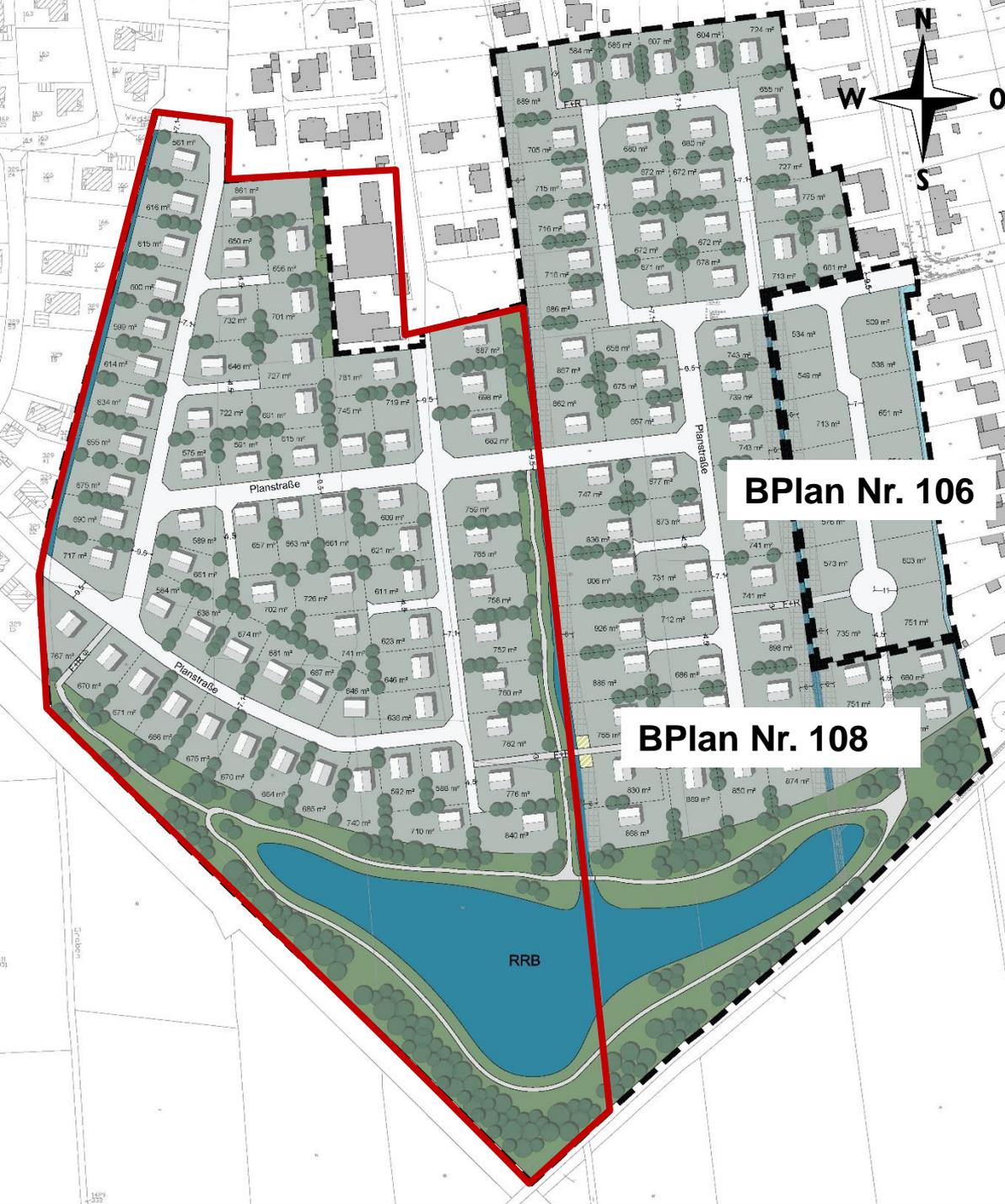
## Geltungsbereich

ca. 7,9 ha





# JEVER



**BPlan Nr. 106**

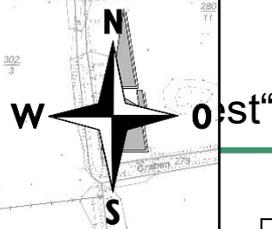
**BPlan Nr. 108**

## Anlass und Ziel:

- anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland
- Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Friesenweg“
- Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser
- in geringem Maße für Mehrfamilienhausbebauung

## Geltungsbereich

ca. 7,9 ha



## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

Wohnbauentwicklung

Fußwegverbindung am Graben

Eingrünung zur offenen Landschaft

naturnahes Regenrückhaltebecken mit  
Wegeverbindungen



## **Abwägungsvorschläge**

zu den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)

eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Landkreis Friesland</u></p> <p><u>Umwelt</u>  <b>Hinweis</b>, dass Versetzen der Schwertlilie und Aufhängen von Nistkästen von Fachfirma durchgeführt werden muss</p> <p><b>Anregung</b>, dass die Kompensationsmaßnahmen einzustellen sind</p> <p><b>Anregung</b>, dass für die geschützten Biotope ein gesonderter Ausnahmeantrag zur Beseitigung zu stellen ist</p> <p><b>Anregung</b>, dass Maßnahmen hinsichtlich der Fledermausjagdgebiete zu treffen sind</p> <p><u>Weitere Fachämter</u> keine Bedenken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht ergänzt</li> <li>- Die Kompensation erfolgt im Flächenpool Moorland der Stadt Jever</li> <li>- Der Anregung wird gefolgt</li> <li>- Der Anregung wird durch den Bebauungsplanvorentwurf bereits gefolgt. Das RRB wird naturnah gestaltet und eine unbeleuchtete nordsüdliche Leitstruktur durch das Plangebiet besteht durch die Grünfläche entlang des Grabens</li> </ul>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</u></p> <p><b>Hinweis</b>, dass Meldepflicht von Bodenfunden beachtet werden muss</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Hinweis wird berücksichtigt</li> </ul>
<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></p> <p><b>Keine Bedenken</b>, sofern Flächenbewirtschafter über Planung informiert sind und Kompensationsflächen eingestellt werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise werden berücksichtigt</li> </ul>
<p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u></p> <p><b>Hinweise</b> zu Bodenverhältnissen und zu berücksichtigenden DIN Normen bei Bauarbeiten</p> <p><b>Hinweis</b>, dass gemäß LROP Nds kohlenstoffhaltige Böden als natürlicher Speicher für klimarelevante Stoffe zu erhalten sind</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise werden bereits in der Begründung berücksichtigt oder ergänzt</li> <li>- Dieser Grundsatz der Raumordnung ist der Abwägung zugänglich. Die Stadt Jever gibt anderen Grundsätzen, wie der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte hier Vorrang</li> </ul>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>EWE Wasser GmbH</u></p> <p><b>Verweis</b> auf Stellungnahme zum BPlan Nr. 108</p> <p><i>Oberflächenentwässerung</i>  <b>Anregung</b>, dass für das RRB ein Unterhaltungskonzept mit der UNB erarbeitet werden sollte</p> <p><i>Dachneigung</i>  <b>Anregung</b>, im ganzen Plangebiet Flachdächer zuzulassen und diese verpflichtend zu begrünen</p> <p><i>Schmutzwasser</i>  <b>Hinweis</b>, dass die Dimensionierung der Schmutzwasserkanalisation in Hinblick auf Folgeprojekte zu prüfen ist</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die maßgeblichen Abwägungsergebnisse gelten auch für den BPlan Nr. 109</li> <li>- Der Anregung wird im Rahmen der Ausführungsplanung gefolgt</li> <li>- Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Jever begrüßt begrünte Dachflächen, möchte diese aber nicht verbindlich vorschreiben. Im Großteil des Plangebietes sind Flachdächer möglich. Im WA 1.2 aus städtebaulichen Gründen nicht.</li> <li>- Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</li> </ul>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Sielacht Wangerland</u></p> <p><b>Anregung</b>, dass seitlich der Verbandsgewässer II. und III. Ordnung Gewässerräumstreifen entsprechend der Satzung freizuhalten sind</p> <p><b>Hinweis</b>, dass die Gewässerräumstreifen von baulichen Anlagen (d.h. auch Fuß- und Radwegen) freizuhalten sind</p> <p><b>Hinweis</b>, dass die Unterhaltungspflicht an die EWE Wasser offiziell durch die untere Wasserbehörde zu übertragen ist</p> <p><b>Hinweise</b> zum Regenrückhaltebecken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anregung wird bereits im Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt bzw. auf Grundlage der amtlichen Planunterlage festgesetzt</li> <li>- Nach Rücksprache mit der Sielacht muss im Rahmen der Ausführungsplanung ein Ausnahmeantrag für die Anlage eines Fuß- und Radweges innerhalb eines Gewässerräumstreifens gestellt werden</li> <li>- Die nebenstehenden Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt</li> <li>- Die Hinweise werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens berücksichtigt</li> </ul>

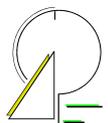


# JEVER

Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

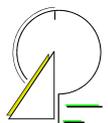
TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</u></p> <p><b>Hinweis</b>, dass Ersatzansprüche hinsichtlich Fluglärm nicht geltend gemacht werden können</p> <p><b>Hinweis</b>, dass das Plangebiet im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlagen liegt</p>	<p>- Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt</p>
<p><u>OOWV, EWE Netz GmbH</u></p> <p>Allgemeine und technische Hinweise zu infrastrukturellen Belangen</p>	<p>- Die Hinweise werden berücksichtigt</p>



Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 1 (Stellungnahme 1)</u></p> <p><b>Anregung</b>, eine Wegeverbindung zwischen dem Spielplatz am Brookmerlandring und dem Plangebiet herzustellen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein 3,00m breiter Fuß- und Radweg zum Spielplatz festgesetzt</li> </ul>
<p><u>Bürger 1 (Stellungnahme 2)</u></p> <p><b>Anregung</b>, die Errichtung von 6 Wohneinheiten verpflichtend festzuschreiben zur Förderung des Baus von Mehrparteienhäusern</p> <p><b>Anregung</b>, die für Mehrparteienhäuser vorgesehenen Gebiete auszuweiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB kann lediglich ein Höchstmaß an zulässigen Wohnungen je Gebäude zur Steuerung der Eigenart des Gebietes festgesetzt werden</li> <li>- Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Vergleich zum städtebaulichen Konzept wurden die Möglichkeiten zur Errichtung diverser Wohnformen bereits ausgeweitet (WA 3 mit max. 6 WO, WA 1.1-2 max. 2 WO, WA 1.2 Reihenhäuser). Quartier bietet Potenzial für verschiedene Nachfragegruppen. Schwerpunkt der Mehrparteienhäuser in zentraleren Lagen.</li> </ul>

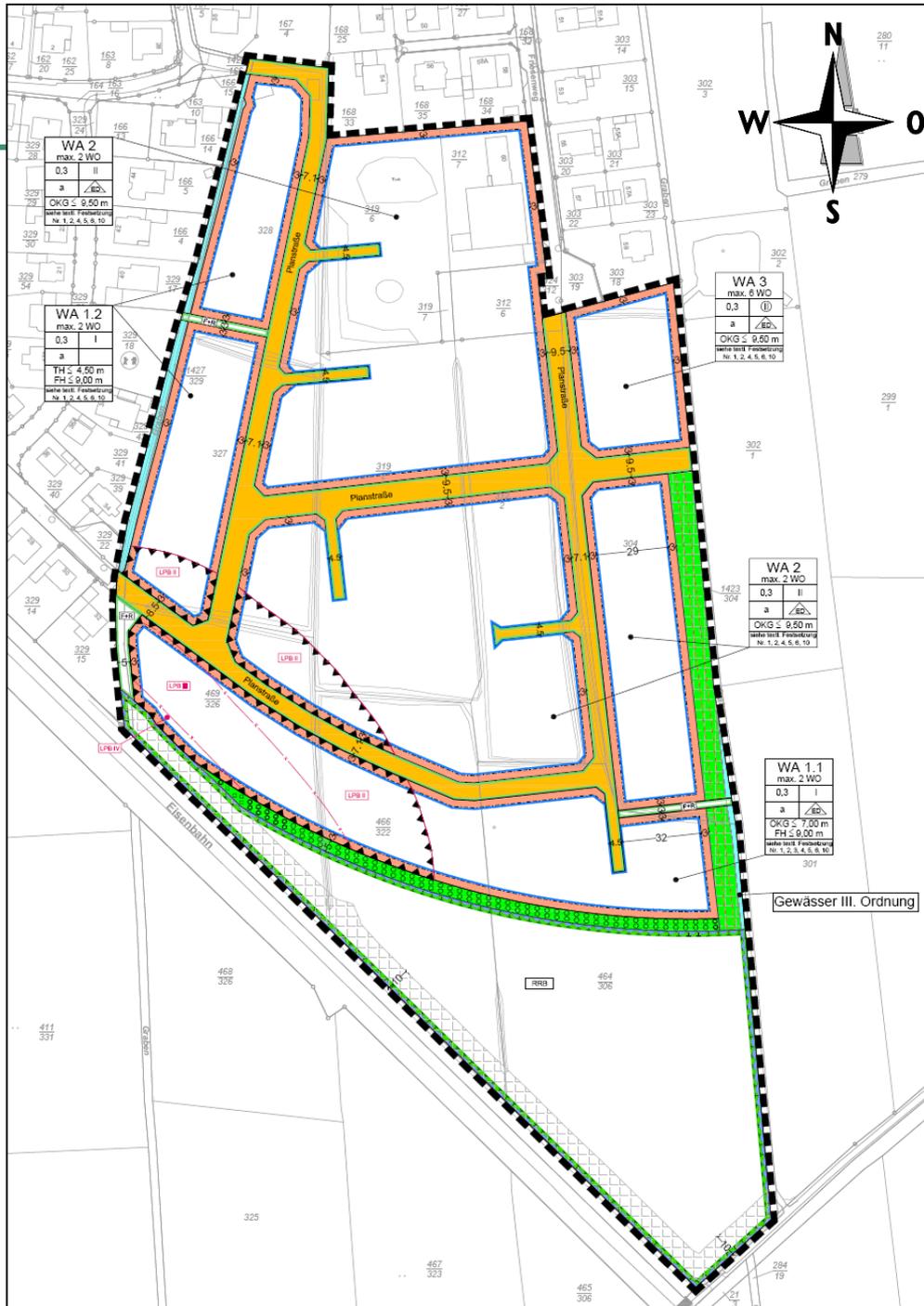


Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Bürger 2</u></p> <p><b>Anregung</b>, eine Wegeverbindung zwischen dem Spielplatz am Brookmerlandring und dem Plangebiet herzustellen</p> <p><b>Anregung</b>, eine Wegeverbindung durch das RRB zum Famila Markt herzustellen</p> <p><b>Anregung</b>, auch eine Bewegungsfläche bzw. einen Bolzplatz im RRB zuzulassen</p> <p><b>Hinweis</b> auf mögliche verkehrliche Gefahren-/ Engstelle im Bereich des Oestringer Weges</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein 3,00m breiter Fuß- und Radweg zum Spielplatz festgesetzt</li> <li>- Stadt Jever strebt dies grundsätzlich an. Abstimmungen mit der Sielacht Wangerland im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig.</li> <li>- Der Anregung wird gefolgt. Ein Bolzplatz wird in die textliche Festsetzung aufgenommen</li> <li>- Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer Gefahrenstelle kann aufgrund der geringen Geschwindigkeiten nicht ausgegangen werden. Die Haupteinschließung erfolgt östlich über „Beim Tivoli“.</li> </ul>

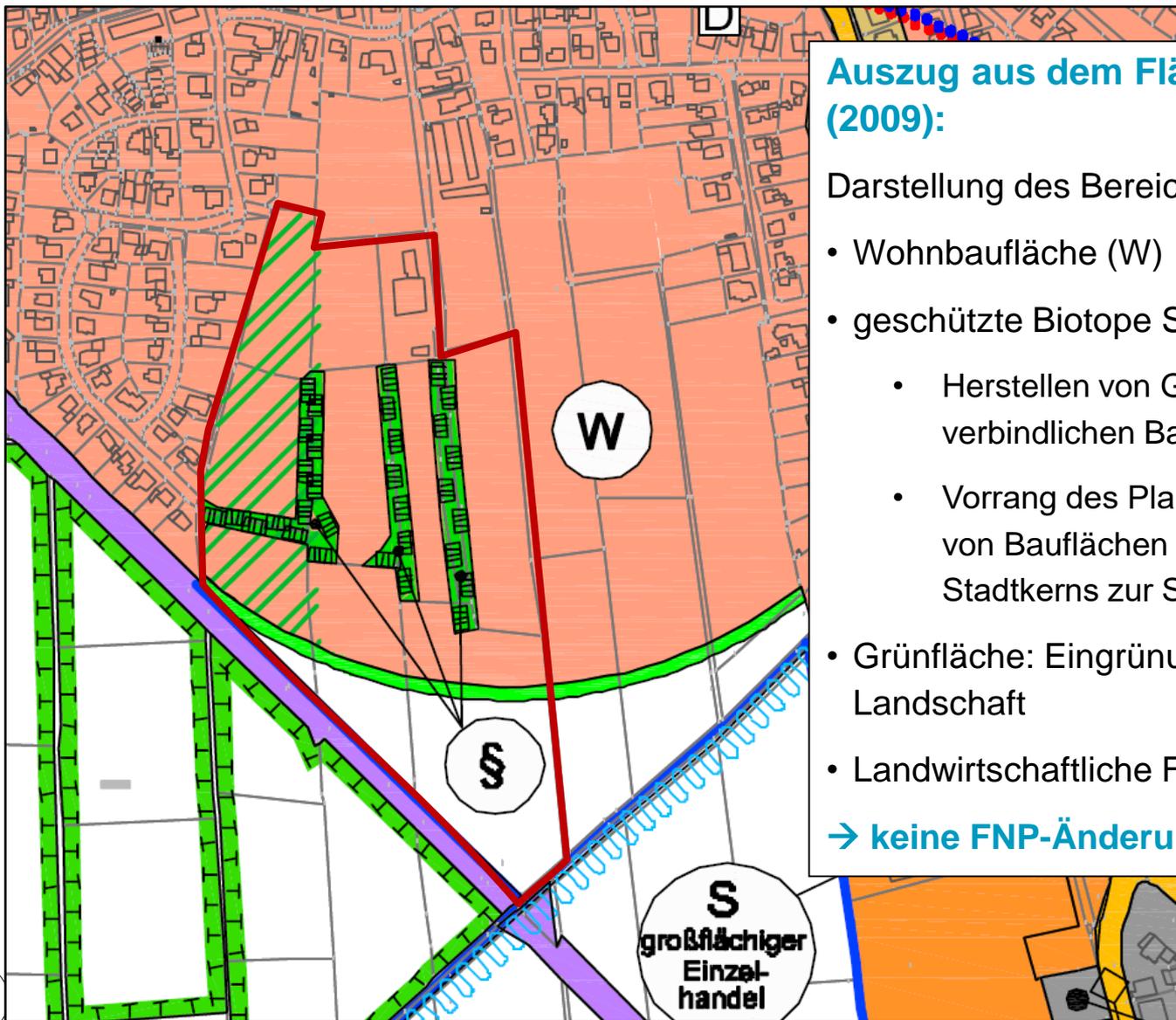


## Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf:

- Fußwegeverbindung zwischen Planstraße und Spielplatz am Brookmerlandring
- Zulässigkeit eines Spiel- und Bolzplatzes im Regenrückhaltebecken
- Einarbeitung von passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens der Bonk-Marie-Hoppmann PartGmbH



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



### Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2009):

Darstellung des Bereiches als:

- Wohnbaufläche (W)
  - geschützte Biotop Stand 2009
    - Herstellen von Grünbeziehungen in der verbindlichen Bauleitplanung
    - Vorrang des Planungszieles "Entwicklung von Bauflächen vorrangig in der Nähe des Stadtkerns zur Stärkung des Hauptorts"
  - Grünfläche: Eingrünung zur offenen Landschaft
  - Landwirtschaftliche Fläche
- keine FNP-Änderung notwendig

## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

WA 1.1	
max. 2 WO	
0,3	I
a	
OKG ≤ 7,00 m	
FH ≤ 9,00 m	

- Ein- bis Zweiparteienhäuser
- Dachneigung größer/gleich 30°:  
Firsthöhe (FH) maximal 9,00 m
- Dachneigung kleiner/gleich 30°:  
Oberkante des Gebäudes (OKG)  
maximal 7,00 m

WA 1.1	
max. 2 WO	
0,3	I
a	
OKG ≤ 7,00 m	
FH ≤ 9,00 m	
siehe auch: Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10	

W	max.	0,3	II
a			
OKG	≤	7,00 m	
siehe auch: Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10			

W	max.	0,3	I
a			
OKG	≤	7,00 m	
siehe auch: Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10			

WA 2	
max. 2 WO	
0,3	II
a	
OKG ≤ 9,50 m	
siehe auch: Festsetzung Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10	

WA 1.2	
max. 2 WO	
0,3	I
a	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	
siehe auch: Festsetzung Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10	

WA 1.1

Eisenbahn

## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

**WA 1.2**  
max. 2 WO

0,3	I
-----	---

a	
---	--

TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,00 m

- an Bestandsbebauung angepasste klassische Bauformen
- Örtliche Bauvorschrift: Dachneigung max. 30°
- Ein- bis Zweiparteienhäuser
- Reihenhäuser zulässig

**WA 1.1**  
max. 2 WO

0,3	I
-----	---

a	EO
---	----

OKG ≤ 7,00 m  
FH ≤ 9,00 m  
siehe auch: Festsetzung  
Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10

## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

WA 2  
max. 2 WO  
0,3 II  
a   
OKG  $\leq 9,50$  m  
siehe auch Festsetzung  
Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10

WA 1,2  
max. 2 WO  
0,3 I  
a  
TH  $\leq 4,50$  m  
FH  $\leq 9,00$  m  
siehe auch Festsetzung  
Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10

W  
max.  
0,3  
a  
OKG  $\leq$   
siehe auch  
Nr. 1, 2

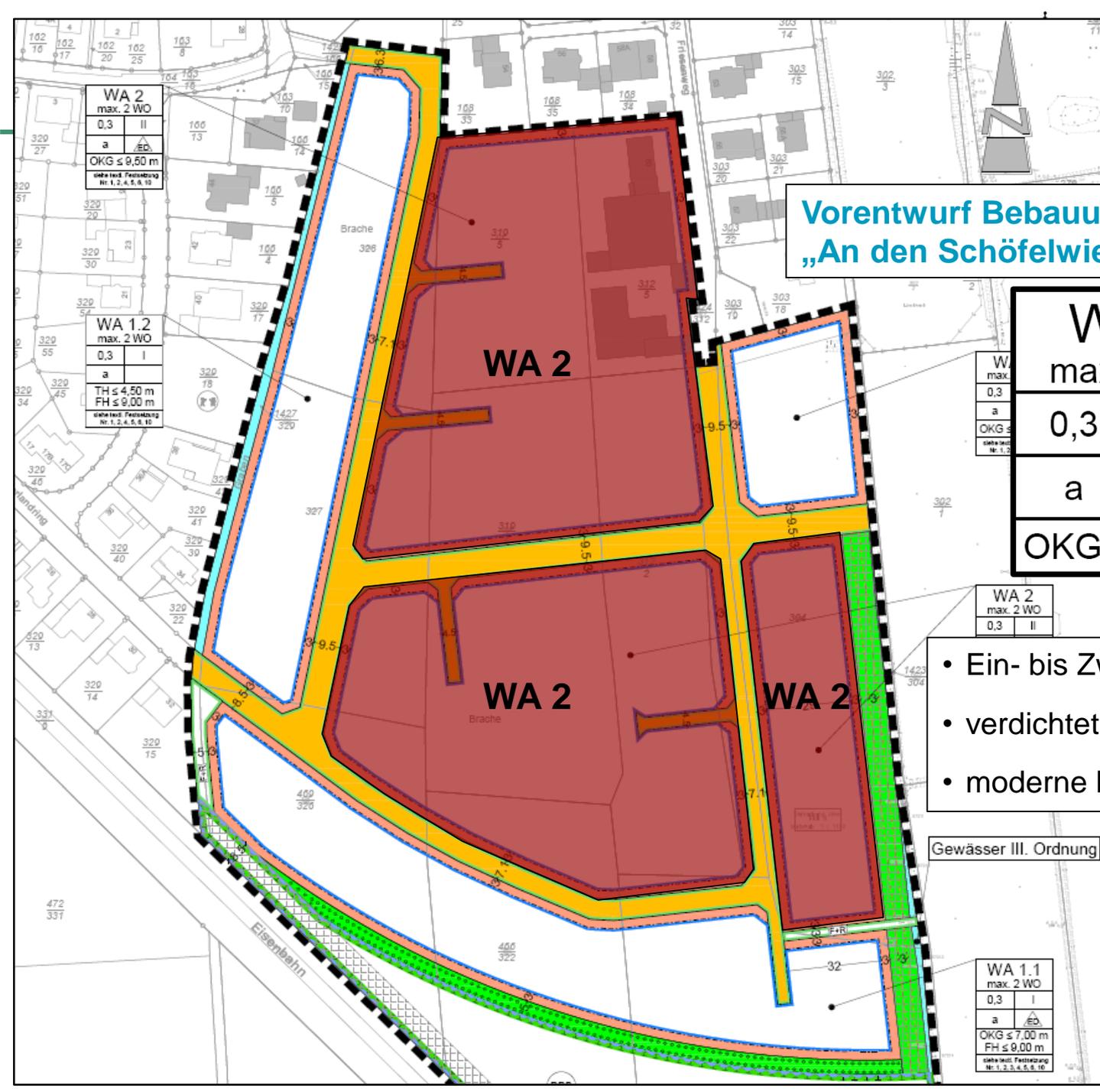
WA 2  
max. 2 WO  
0,3 II  
a   
OKG  $\leq 9,50$  m

WA 2  
max. 2 WO  
0,3 II

- Ein- bis Zweiparteienhäuser
- verdichtete Bebauung
- moderne Baukörper zulässig

Gewässer III. Ordnung

WA 1.1  
max. 2 WO  
0,3 I  
a   
OKG  $\leq 7,00$  m  
FH  $\leq 9,00$  m  
siehe auch Festsetzung  
Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10



## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“

**WA 3**

W  
max.  
0,3  
a  
OKG  
siehe text.  
Nr. 1.

**WA 3**  
max. 6 WO

0,3



a



OKG  $\leq 9,50$  m

WA 2  
max. 2 WO  
0,3 II

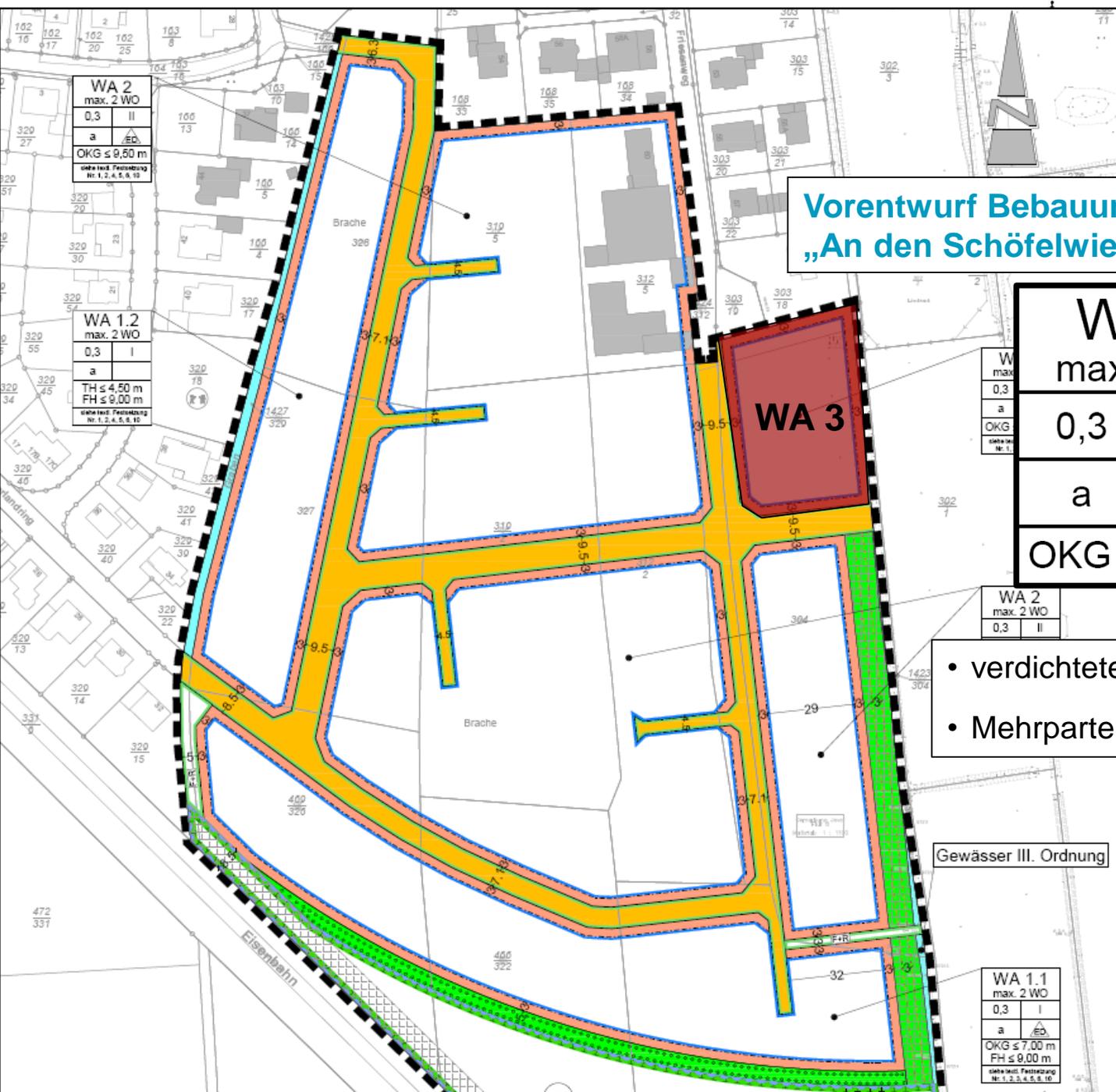
- verdichtete Bebauung
- Mehrparteienhäuser möglich

Gewässer III. Ordnung

WA 1.1  
max. 2 WO  
0,3 I  
a ED  
OKG  $\leq 7,00$  m  
FH  $\leq 9,00$  m  
siehe text. Festsetzung  
Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10

WA 2  
max. 2 WO  
0,3 II  
a ED  
OKG  $\leq 9,50$  m  
siehe text. Festsetzung  
Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10

WA 1.2  
max. 2 WO  
0,3 I  
a  
TH  $\leq 4,50$  m  
FH  $\leq 9,00$  m  
siehe text. Festsetzung  
Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 10





### Textliche Festsetzungen (1)

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

#### Bezugspunkt Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt: Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

#### Bezugspunkt Firsthöhe

Oberer Bezugspunkt: Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

#### Bezugspunkt Gebäudehöhe

Oberer Bezugspunkt: Die Oberkante des Gebäudes (OKG) ist die obere Gebäudekante.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1.1 (WA1.1) gem. § 4 BauNVO ist bei einer Dachneigung  $\geq 30^\circ$  die festgesetzte Firsthöhe ( $FH \leq 9,00$  m) einzuhalten. Bei einer Dachneigung  $\leq 30^\circ$  sind Gebäude mit einer maximalen Oberkante des Gebäudes (OKG) von 7,00 m zulässig (§ 18 (1) BauNVO).
4. Zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.



### Textliche Festsetzungen (2)

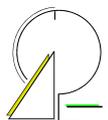
5. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten 1.1, 2 und 3 sind Hausgruppen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).
6. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) sind je Gebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 1.1, 1.2 und 2 (WA1.1, WA1.2 und WA2) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, sind je Gebäude maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA3 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA1.1, WA1.2 und WA2 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
7. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" ist in einer Breite von 6,00 m gemessen von der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB). Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist auch überlagernd mit dem Gewässerräumstreifen die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer Breite von 3,00 m zulässig. Der Weg ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.
8. Die besonders gekennzeichnete Fläche „Gewässerräumstreifen“ innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist von baulichen Anlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Anpflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen und von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).



# JEVER

## Textliche Festsetzungen (3)

9. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen (mind. 1 : 3 bis 1 : 5) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiesen naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb der vorgenannten Fläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges sowie eines 600m<sup>2</sup> großen Spiel- und Bolzplatzes zulässig. Der Weg ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) herzustellen.





### Textliche Festsetzungen (4)

10. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III, IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

#### Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

#### Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB  
Büroräume u. ä.: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.



### Textliche Festsetzungen (5)

11. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1.1 - 3 (WA1.1 - WA3) sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzarten:

Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel.

Apfelsorten: Boskoop, Groniger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling.

Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau.

Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

Zu verwendende Qualitäten:

Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm.

12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche.

Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere.

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm.

Sträucher: leichte Sträucher. 1x verpflanzt. Höhe 70 - 90 cm.



### Textliche Festsetzungen (6)

13. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 11 Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

14. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.



### Textliche Festsetzungen (4)

11. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche.  
Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere.

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm.  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

12. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 11 Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

13. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.





### Örtliche Bauvorschriften

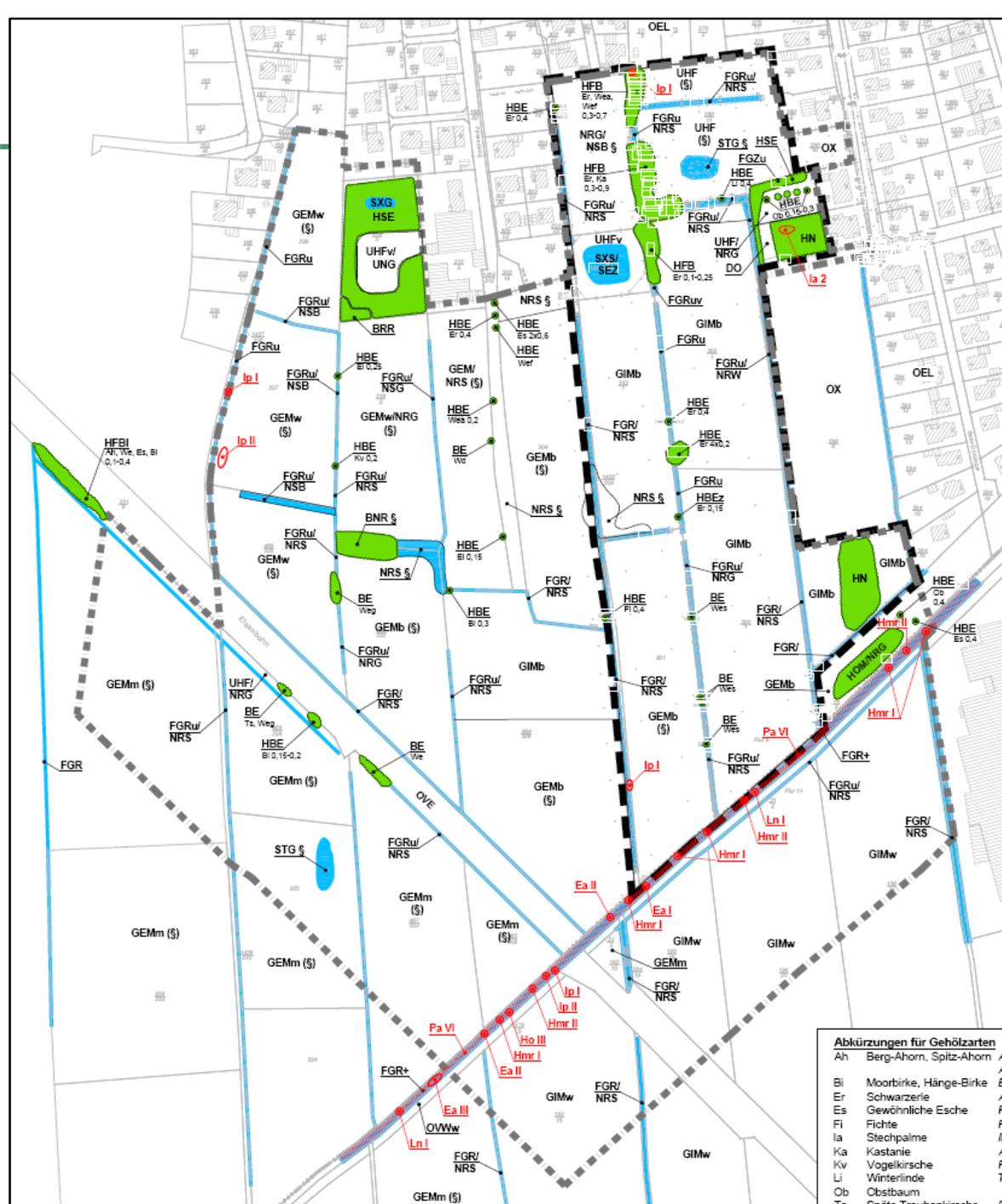
1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West".
2. Im allgemeinen Wohngebiet 1.2 (WA 1.2) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\geq 30^\circ$  zu errichten. Dies gilt nicht für:
  - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
  - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
  - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1.1 und 1.2 (WA1.1, 1.2) sind die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
4. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder mit standortgerechten Gehölzen zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



## Biotoptypenkartierung





Lärmpegelbereich

