

## **B 316 „Westlich Oadby-and-Wigston-Straße“ Stand: 06.03.2024**

### **Teil B - textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind ausschließlich Unterkünfte zur vorübergehenden Unterbringung von Menschen zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### 2.1 Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 In der Gemeinbedarfsfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen (z.B. Feuerwehrzufahrt, Fahrradabstellanlagen) und Stellplätze und ihre Zufahrten, Aufenthaltsbereiche etc. bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden.

##### 2.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die in der Planzeichnung – Teil A – angegebenen maximalen Gebäudehöhen sind am höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude zu bemessen. Der Bezugspunkt dafür ist in der Gemeinbedarfsfläche mit 31,10 m ü. NHN dargestellt.

2.2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,00 m überschritten werden.

#### **3. Grünflächen**

3.1 Innerhalb der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spiel- und Sportpark für Kinder und Jugendliche“ sind der Nutzung dienende Nebengebäude/ -anlagen zulässig.

3.2 Innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spiel- und Sportpark für Kinder und Jugendliche“ sind Anlagen zum Lärmschutz, z.B. Lärmschutzwände, zulässig.

3.3 Im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spiel- und Sportpark für Kinder und Jugendliche“ sind Versiegelungen für die Errichtung verschiedener Anlagen für Spiel, Sport und Freizeit zulässig.

#### **4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

4.1 Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Zufahrten dürfen nur außerhalb der Kronenbereiche samt Schutzstreifen liegen. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

**Anlage 3: zur Vorlage Nr. B 24/0120 des Stuv am 21.03.2024**

Hier: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 316 B Stand: 06.03.2024

## **5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

5.1 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle gem. Pflanzliste im Anhang der Begründung zu leisten.

5.2 Lärmschutzwände sind auf der Nutzung- abgewandten Seite mit Schling- und Kletterpflanzen gem. der in der Begründung beigefügten Pflanzliste dauerhaft zu begrünen. Dabei ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze je Meter zu pflanzen. Lärmschutzwälle sind mit standortgerechten, heimischen Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums (vgl. Pflanzliste im Anhang der Begründung) 1 Pflanze/ 1,5 m<sup>2</sup> zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

## **6. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)**

6.1 Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.

6.2 Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten in der Gemeinbedarfsfläche sind zu versiegeln. Die Ableitung des Wassers hat über die angrenzende belebte Bodenzone zu erfolgen.

6.3 Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Sport- und Spielflächen, deren Zweckbestimmung eine entsprechende Befestigung erfordert.

6.4 In der Gemeinbedarfsfläche und im Bereich der Grünflächen ist das von den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.5 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.

6.6 Im gesamten Plangebiet sind Keller ausgeschlossen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.7 Den Eingriffen in das Schutzgut Boden werden 3.094 ÖP auf dem anerkannten Ökokonto Wittmoor 3 der Stiftung Naturschutz SH zugeordnet: Gemarkung Glashütte, Flur 13, Flurstücke 3/2, 3/3, 14/2 und 14/3. Entwicklung eines Biotopkomplexes aus Nass- und Feuchtgrünland sowie mesophiles Grünland.

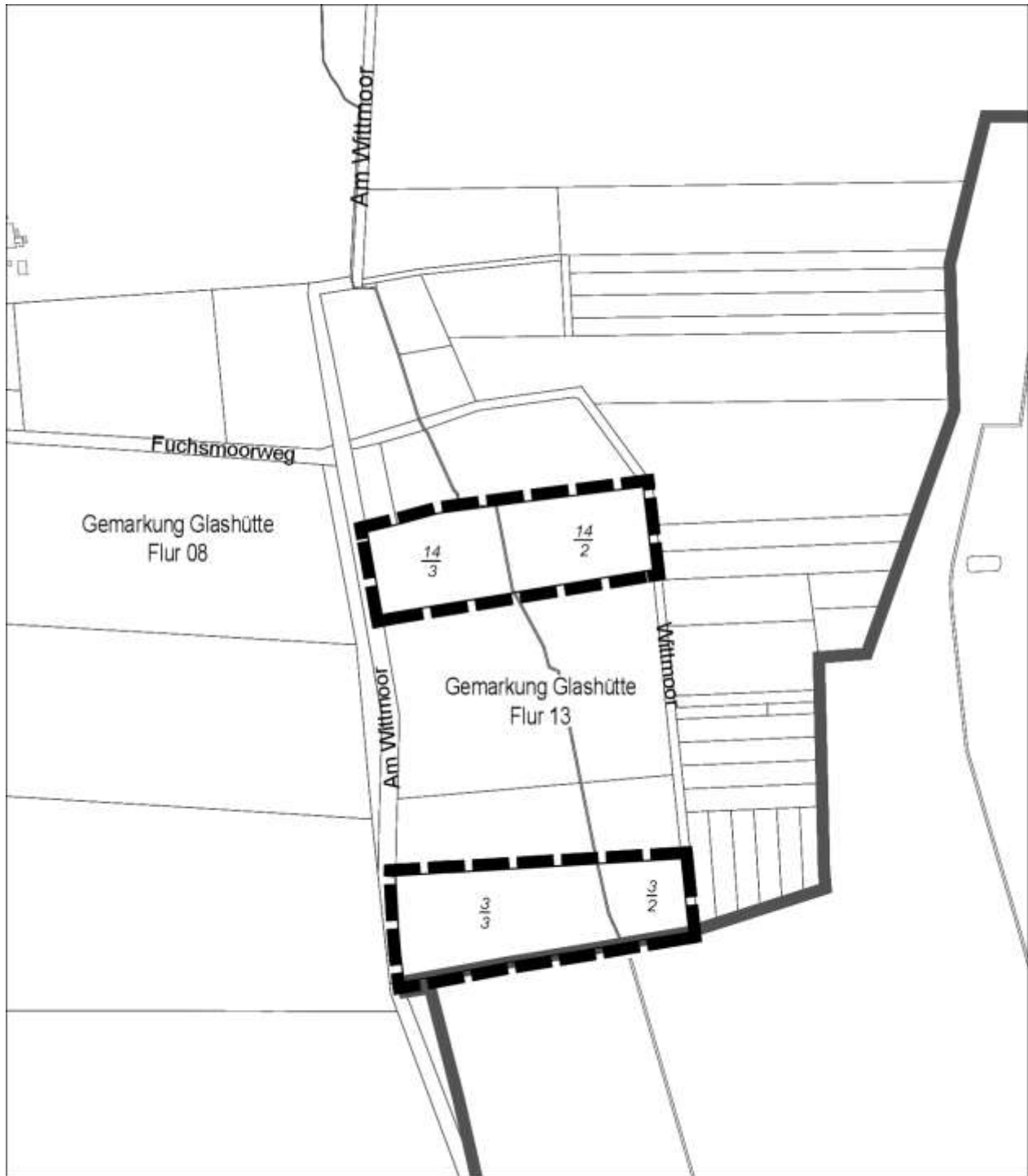
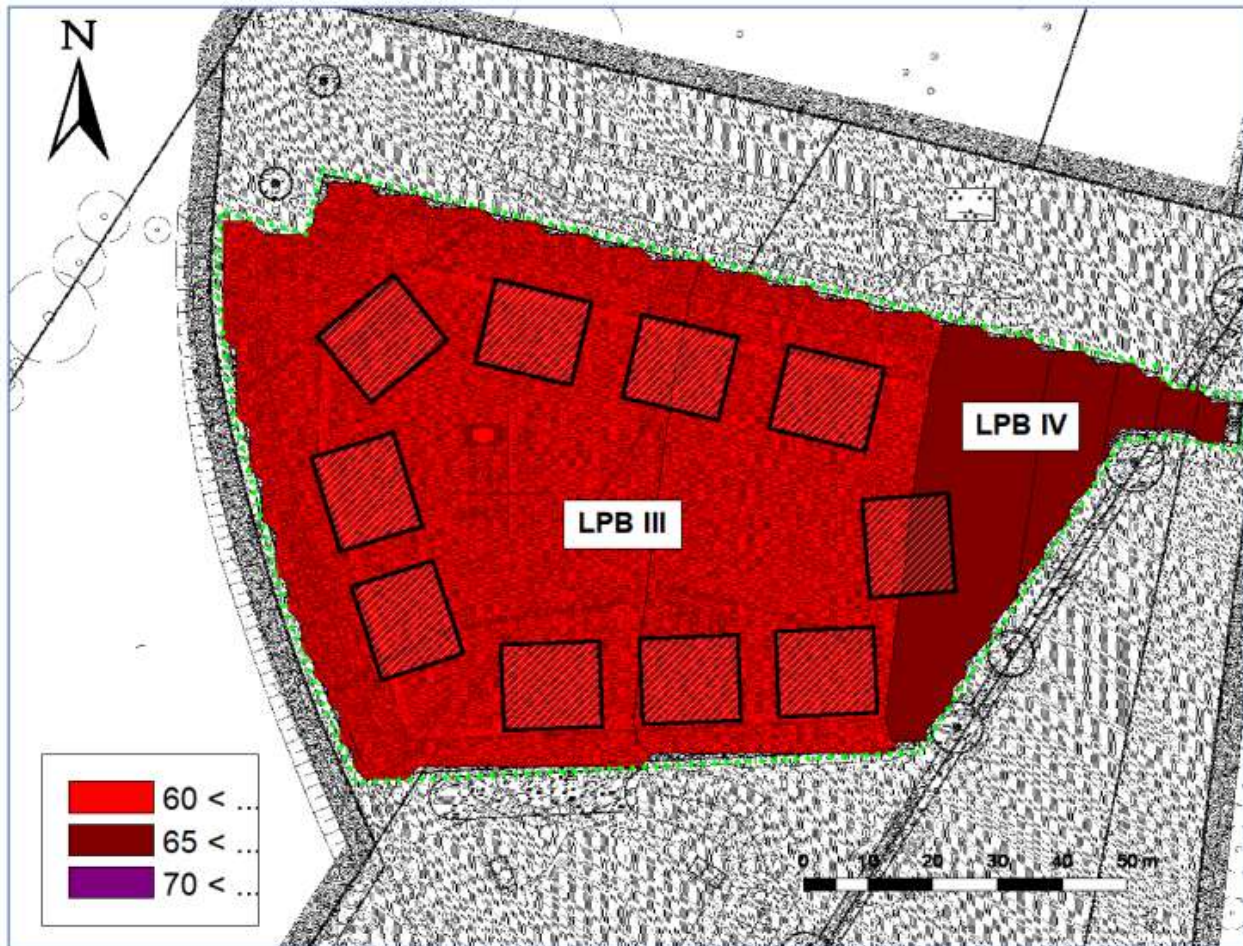


Abbildung: Externe Ausgleichsfläche

## 7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden bei Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen die in der folgenden Nebenzeichnung

dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01  
Schallschutz im Hochbau festgesetzt.



Nebenzeichnung: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, in dB(A)

7.2 Das bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  errechnet sich aus dem maßgeblichen Außenpegel  $L_a$  nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 genügen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis nach DIN 4109 für die Außenbauteile zu führen.

7.3 An den östlichen Baukörpern der Wohnnutzungen in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind zum Schutz der Nachtruhe für schutzwürdige Räume an den straßenzugewandten und seitlichen Fassaden bzw. an Fassaden, an denen ein nächtlicher Beurteilungspegel  $L_r$  von mehr als 45 dB(A) erreicht wird, schallgedämmte Lüftungen oder vergleichbar geeignete, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Belüftungsmaßnahmen vorzusehen.

7.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4. BauGB i. V. m. § 86 LBO)**

8.1 Im Plangebiet sind für Grundstückseinfriedungen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung zulässig. Zäune können in die Hecken und Laubgehölze integriert sein oder müssen innenliegend angebracht werden.

Hinweise:

- Knickschutz gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 21, Abs. 1 LNatSchG
- Verbotsfristen gemäß § 39 BNatSchG (01.März bis 30. September)