

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Als Bezugshöhe für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Falkenberger Landstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3. Immissionsschutz

- 3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res)	
		Wohn- und Übernachtungsräu- me	Büroräume und ähnlich [1]
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	40	35

[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.

- 3.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglichst zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.
- 3.3 Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und V sind dem Wohnen dienende Außenanlagen nicht zulässig.

## **NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN**

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

### **Altlasten**

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist

dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

### **Richtfunktrasse**

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung für den Telekommunikationsverkehr der Ericsson Services GmbH. Wenn innerhalb des Plangebietes Gebäude von mehr als 30 m üNN errichtet werden sollen, sind der genaue Verlauf der Richtfunktrasse sowie der freizuhaltende Geländestreifen zu erfragen.

### **Straßenbahnlinie 4**



Planfestgestellte Trasse der Straßenbahn

**Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.**

**Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011.**