

Salzgitterstraße

Am Ringelheimer Wege

Gartenstraße

befeuchteter Fahrbahnrand



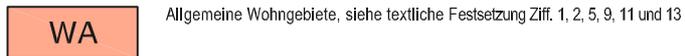
GEMEINDE HAVERLAH
AM RINGELHEIMER WEGE I

BEBAUUNGSPLAN

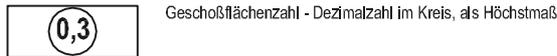
Stand: § 10 (3) BaugB
 Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Walsenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

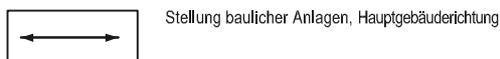
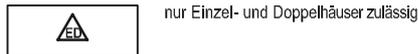
Art der baulichen Nutzung



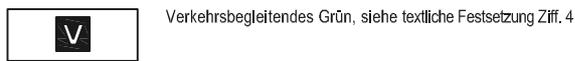
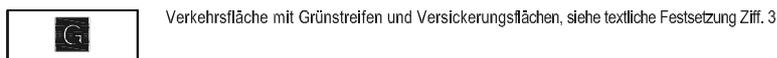
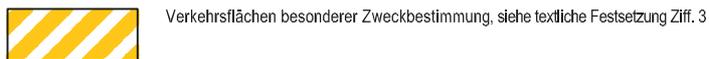
Maß der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



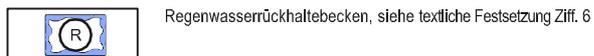
Verkehrsflächen



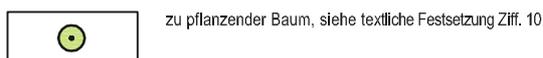
Grünflächen



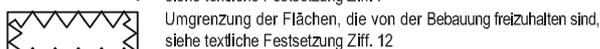
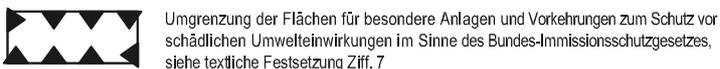
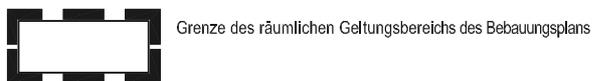
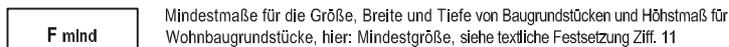
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



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



Sonstige Planzeichen



GEMEINDE HAVERLAH

AM RINGELHEIMER WEGE I

BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die gemäß § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 u. 5 BauNVO)
2. Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Vollgeschosses darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Gradienten der fertigen Erschließungsstraße liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
3. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "G" gilt folgendes:
Im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraßen ist im Straßenraum je angefangene 150 m² befestigte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mind. 1 einheimischer Laubbaum der Arten Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche oder Vogelkirsche oder zu pflanzen.
Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mind. 2,0 m² betragen.
Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
4. Für den Bereich des verkehrsbegleitenden Grüns "V" gilt gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a + b BauGB folgendes:
 - a) Die Flächen sind als Grünflächen mit Rasen anzulegen.
 - b) Je Fläche sind zwei Bäume zu pflanzen.
 - c) Zur Pflanzung sind Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.
 - d) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
5. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.
6. Das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah anzulegen mit
 - Tief- und Flachwasserzonen
 - flachen Böschungsneigungen (mind. 1/3 bis 1/5)
 - Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Weiden, Erlen) und entsprechend zu pflegen.
7. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutteinrichtung als Wall in einer Höhe von insgesamt mind. 2,80 m über dem Niveau der Gradienten der südlich angrenzenden Kreisstraße zu errichten. Der Wall ist standortgerecht zu bepflanzen.

Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume II.O. und 15 Sträucher zu pflanzen. Dabei sind die Sträucher in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden.

Pflanzenliste:

Bäume II. Ordnung:

Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche

Zu pflanzen als mind. 2x verpflanzte Heister der Größe 125-150 cm.

Sträucher:

Hasel, Traubenholunder, Heckenrose, Weißdorn, roter Hartriegel, gewöhnlicher Schneeball, wilde rote Johannisbeere

Zu pflanzen als mind. 2x verpflanzte Sträucher der Größe 60-100 cm.

GEMEINDE HAVERLAH

AM RINGELHEIMER WEGE I

BEBAUUNGSPLAN

Stand: 6.10.2013 BauGB
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdtl-Waldenhausdamm 7 • 38100 Braunschweig

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff 25 a + b BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
- Je 5 m² Bepflanzungsfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz der Arten Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel oder Faulbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu verwenden.
 - Je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche, oder alternativ 2 heimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
9. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 80 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum - alternativ 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten - und 5 strauchartige Gehölze der folgenden Arten zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB:
- Baumarten:
Nußbaum, Eberesche, Vogelkirsche, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Ulme oder heimische Obstbaumsorten als Hochstämme.
 - Straucharten:
Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Berberitze, schwarzer Holunder.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
10. Der zu pflanzende Baum ist als Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
11. Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
Für Einzelhausgrundstücke gilt FMIND = 600 m² und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) FMIND = 400 m².
12. Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB wird nach den Vorgaben des Nieders. Straßengesetzes eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn) festgesetzt.
In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung einer Lärmschutzwand.
13. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird passiver Schallschutz festgesetzt. Es gelten die Lärmpegelbereiche II und III.
- Für ausgebaute Dachgeschosse gilt, daß Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fensteröffnungen ausschließlich nach Süden ausgerichtet sind, mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen sind, sofern keine mechanisch betriebene zentrale Lüftungsanlage verwendet wird.
 - Für den Nachweis, daß die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in den Lärmpegelbereichen II und III sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Lärmpegelbereich	R'w,res *)	R'w,res	R'w,res
	Wohnräume o.ä.	Schlafräume/ Kinderzimmer	Büros o.ä.
II	30 dB	35 dB	30 dB
III	35 dB	40 dB	30 dB

*) resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämmmaß.

GEMEINDE HAVERLAH

AM RINGELHEIMER WEGE I

BEBAUUNGSPLAN

Stand: 6.10.2013 BauGB
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdtl-Waldenhausdamm 7 • 38100 Braunschweig