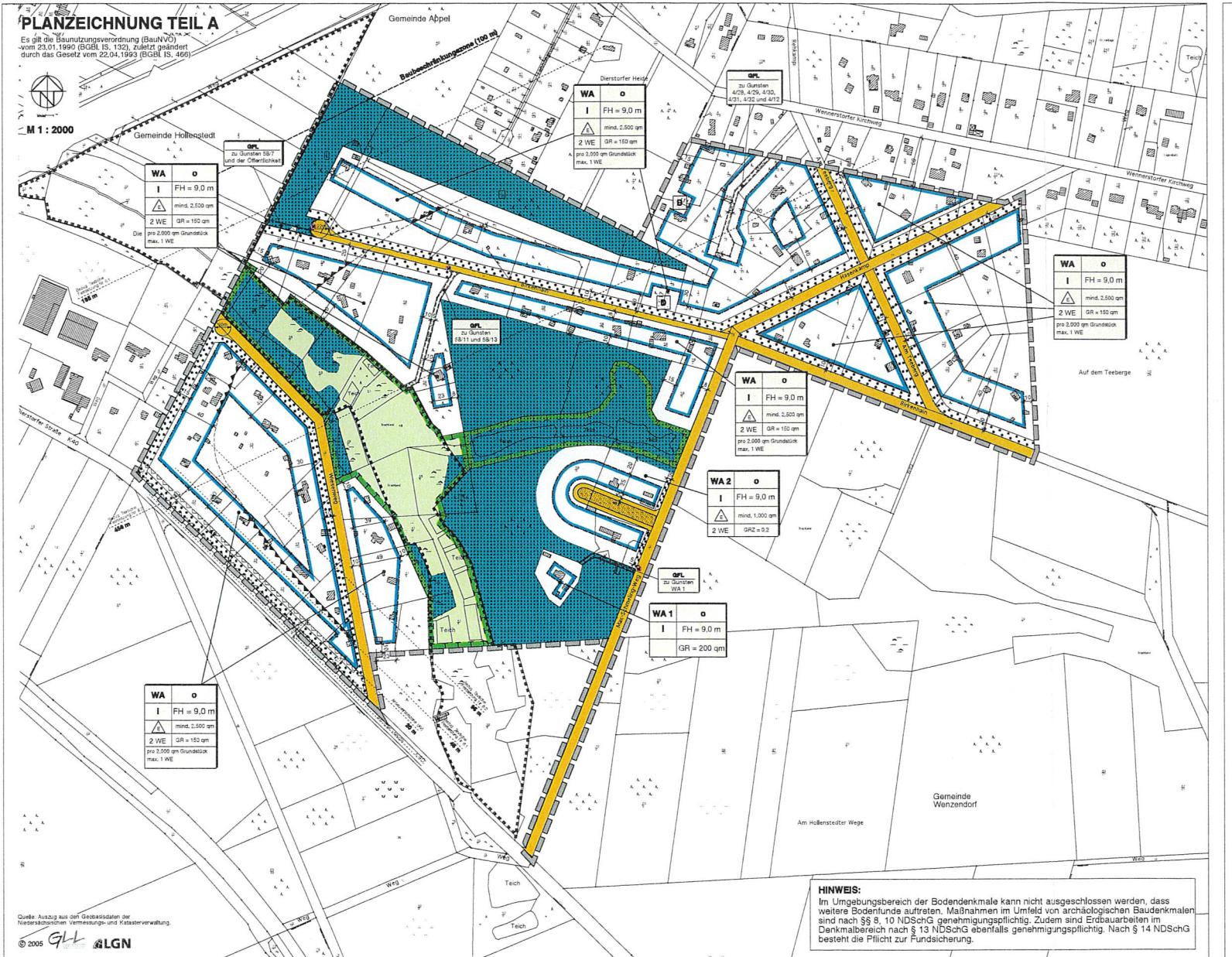


SATZUNG DER GEMEINDE WENZENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "DIERSTORF-HEIDE II"



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A	
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Hochstraßen § 16 BauVO
GR	Grundfläche, maximal
z.B. GRZ = 0.2	Grundflächenzahl
z.B. FH=9,0m	Firtheite, maximal
Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) BauGB	
o	Offene Bauweise § 22 BauVO
Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauVO	Baugrenzen § 23 BauVO

Zulässige Zahl der Wohnungen und Grundstücksgröße § 9 (1) Nr. 3 und 8 BauGB	
z.B. mind. 2.500 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke
z.B. 2 WE	Zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus
z.B. pro 2.000qm Grundstück max. 1 WE	Zulässige Zahl der Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksgröße
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB	
Maßnahmenfläche mit Nummerierung	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB hier: Anbauverbotszone	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Fläche § 9 (1) 21 BauGB	
Aufstellflächen für Abfallbehälter § 9 (1) 22 BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB	
Umgrenzung der Flächen mit Verfahren zum Schutz vor schädlichen Umweltbelastungen im Banne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB	
Abgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen § 9 (1) 25 BauGB	
Abgrenzung der Lärmschutzbereiche zu den Lärmaxquellen "BAB A" "An der Heide" "Dierstorfer Straße"	
Abstandslinien gemäß Textliche Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2	

NACHRICHTLICHE ÖBERNAHME § 9 (6) BauGB	
Landschaftsschutzgebiet, § 9 (6) BauGB	
Anbauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone § 24 NSRG, § 9 (2) FSG	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturlandmarken), die dem Denkmalschutz unterliegen, § 9 (6) BauGB	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
z.B. 30	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 20	Flurstückszzeichnung
z.B. 10	Handelnde Gebäude
LPB II	Strassenbegleitergrün / Verkehrsgrün
LPB III	Flikgrenze
Alle Maße sind in Meter angegeben	
7.0 Anpflegungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Pflegeanordnungen § 9 (1) 26 BauGB	
Entlang der Straßen ist - wie in der Planzeichnung abgebildet - ein Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern der städtebaulichen Waldvegetation dauerhaft zu erhalten bzw. anzupflanzen. Ein Durchlass in einer Breite von max. 5,0 m pro Grundstück ist nur für die notwendigen Zufahrten sowie für Garagen und Stellplätze zulässig.	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Bezugspunkt für die Firtheite ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes (§ 18 (1) BauGB).
- 2.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 und 8 BauGB)

- 2.1 In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Dabei ist die zweite Wohnung nur zulässig, wenn ihre Höhle maximal 50 % der Wohnhöhe der 1. Wohnung beträgt. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 2.2 Für die allgemeine Wohngebiete abgrenzung von Wohngebiet WA 1 und WA 2 gilt:
 - Pro 2.000 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig.
 - Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 2500 qm.

Für das gesamte Wohngebiet WA gilt:

- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1000 qm.

Der Rechtskraft bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, sind von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.

3.0 Oberbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauGB mit einem oder mehreren Einrichtungen sind auf dem Grundstück dauerhaft einzurichten. Nebenanlagen sind abweichen, wenn sie nicht innerhalb der oberbaubaren Flächen und den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

4.0 Wald (§ 9 (1) 18 b BauGB)

- 4.1 Die festgesetzten Flächen für Wald sind als solcher dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Vegetationsbestand auf den festgesetzten Flächen für Wald ist in einen Kirschwaldbestand umzuwandeln. Entwicklungsziel Laub- und Nadelgehölze in einem Mischungsmuster von 2 : 1.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die Maßnahmenfläche M 1 (Niederungsfläche des Rebek) ist als naturnahe Bachmeadow mit einem naturnahen Fließgewässer, Sumpf- und Nasenland-Flecken sowie Bruchwäldchen zu entwickeln.

- 5.2 Im Bereich der Maßnahmenfläche M 2 (Niederungsfläche des Nebenbachs des Rebek) sind die vorhandenen Teiche naturgemäß zu entwickeln. Dazu sind die Ufer des Teiches zu vergrößern und die Uferböschungen zu sanieren. Die Belichtung der Teiche ist ein Gehöftschmitt durchzuführen. Es sind Maßnahmen durchzuführen, die unter Erhaltung der Teiche die Durchgängigkeit des Fließgewässers fördern.

- 5.3 Auf den Baugruben der allgemeinen Wohngebiete mit Außenküche von WA 1 und WA 2 ist es zu 70 % der Fläche eine Besteckung mit Blumen und Sträuchern der standortgerechten Wildvegetation zu erhalten. Zur notwendigen Belichtung des Wohnhauses dürfen maximal 30 % der gesamten Grundstücksfläche freigehalten werden. Die Pflanzungen müssen innerhalb der Baugruben auf weniger als 70 % zurückgezogen sein, so ist dieser Neupflanzungen wieder herzustellen. Die Gehöftbestände auf den Grundstücken sind in gemischte Laub-Nadelgehölzbestände umzuwandeln. Entwicklungsziel Laub- und Nadelgehölze in einem Mischungsmuster von 2 : 1.

- 5.4 Auf einer 12.400 qm großen Teilfläche des Flurstücks 191, Flur 7, Gemeinde Wenzendorf, ist ein standortgerechter Laubwald nach den Maßgaben des Fachberichts zur Eingangsregelung aufzutragen und dauerhaft zu erhalten.

- 5.5 Auf einer 7.000 qm großen Teilfläche des Flurstücks 191, Flur 7, Gemeinde Wenzendorf, das vorhandene Grünland nach den Maßgaben des Fachberichts zur Eingangsregelung zu Erstengrund zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6.0 Zum Schutz von schädlichen Umweltbelastungen im Banne des BauGB zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB

6.1 Schutz von Außenmeichenräumen

- Bis zu einem Abstand von 15 m zur BAB A1 und von 45 m zur Dierstorfer Straße/An der Heide (gerade und ungerade Straßen) sind die Anlagen der allgemeinen Nutzung geschützt zu behandeln. D.h. Außenmeichenräume (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

6.2 Maßnahmen für Außenbauteile

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden gemäß Planzeichnung Lampenbergerbreite nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die festgesetzten Lampenbergerbreite entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lampenbergerbreite nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenpegel nach DIN 4109	Erforderliches beweites Schalldämmmaß der Außenbauteile ΔR_{w}
dB (A)	Wohnräume	Büroräume n
III 61-65	35	30

- 1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbaus (Wände, Fenster und Lüftung) zusammen.

- 2) An Außenflächen von Bäumen, bei denen der entsprechende Außenraum aufgrund der Größe der ausgewählten Tafeln nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraum geleistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lampenbergerbereiches genügen.

- 3.1 resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbaus (Wände, Fenster und Lüftung) zusammen.

- 3.2 An Außenflächen von Bäumen, bei denen der entsprechende Außenraum aufgrund der Größe der ausgewählten Tafeln nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraum geleistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lampenbergerbereiches genügen.

7.0 Schallgedämmte Lüftungen

- Zum Schutz der Nachbarschaft sind für Schlaf- und Kinderräume von neuen Bauwerken in einem Abstand von 45 m von der BAB A1 und 95 m von der Dierstorfer Straße / An der Heide an allen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen zu verwenden, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise durch angemessene Regeln der Technik gegeben wird.

- Im übrigen Pflegegebiet sind schallgedämmte Lüftungen nur an den der BAB A1 straßenwärtigen und seitlichen Gebäudefronten von neuen Bauwerken vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise durch angemessene Regeln der Technik gegeben wird.

- Die Lüftungsanlagen müssen den Anforderungen des jeweiligen Lampenbergerbereiches genügen.

- 3.3 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.4 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.5 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.6 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.7 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.8 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.9 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.10 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.11 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.12 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.13 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.14 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.15 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.16 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.17 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.18 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.19 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.20 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.21 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.22 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 3.23 Von den Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines dehnbaren Einheitsmaßes