



© 2020 LGLN

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - öffentliche Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - private Grünflächen / Gewässerrandstreifen/ keine Bebauung zulässig, auch keine Nebenanlagen
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Teilbereiche zum passiven Schallschutz i.V.m. § 6 der textlichen Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe (gemäß § 9(1) Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

WA-1-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, Maßnahmen zum Immissionsschutz, sh. textl. Festsetzung § 5; ges./ka

WA-2-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Maßnahmen zum Immissionsschutz sh. textl. Festsetzung § 5.

Die **Firsthöhe (FH max. in WA-1, WA-2)** darf 9,5m nicht überschreiten; sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (in WA-1, WA-2)** darf nicht höher als 0,40 m über Straßenoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenz das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudelfläche liegt.

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO in allen WA-Gebieten bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

§ 2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereiches allgemein zulässig. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten und die Gemeinde Wietmarschen zustimmt.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind pro Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt jedes eigenständig nutzbare Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) als ein Wohngebäude. Wird auf einem Baugrundstück mit der Festsetzung zur Bauweise: „Einzel- u. Doppelhäuser zulässig“ ein Einzelhaus errichtet, so sind in diesem Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

§ 4 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 5 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, ist nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 und den Gleichungen 32 und 33 der DIN 4109-2: 2018-01 zu bestimmen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

Lärmpegel-Bereiche (LPB)	alle Fassaden	Geschoss	TB
		EG u. OG	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben (soweit keine Lüftungsmöglichkeit über eine rückwärtige Fassade in Bezug auf die Straßenachse der Lingener Straße möglich ist). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 6 Maßnahmen für den Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen bzw. ihren Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Baumfällungen, Entfernen von Sträuchern und Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Sollen die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, ist der betroffene Bereich unmittelbar vor den Räumarbeiten durch eine fachkundige Person auf vorhandene Nistplätze zu kontrollieren. Von der Begehung ist ein Protokoll anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Nester gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Von der Begehung ist ein Protokoll anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Verlust potentieller Fledermausquartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) ist durch 9 Kästen (5 Fledermauskästen, 3 Flachkästen und 1 Großraumhöhe) im näheren Umfeld auszugleichen. Das Anbringen der Kästen erfolgt durch die Gemeinde in Abstimmung mit einer Fledermauskundigen Person bis Ende Februar 2022.

B. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

1.) Dachneigung:

In den WA-1- und WA-2-Gebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad, sowie Tonnendächer zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Terrassenüberdachungen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind auch in abweichender und Flachdachbauweise zulässig. Gebäudeteile gelten als untergeordnet, soweit sie die 1/2 Länge der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten und max. 2,5 m aus der Fassadenfront heraustreten. Gleiches gilt sofern die Grundfläche des Gebäudeteiles max. 1/3 der Gesamtgrundfläche des Gebäudes beträgt.

2.) Versickerung von Oberflächenwasser

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dazu ist das Gelände entsprechend aufzuheben, um eine vertikale Sickertraumächtigkeit von 1,0 m zu schaffen. Die Versickerung hat hier über Mäulen mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m zu erfolgen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.) Einstellplätze

Für jede Wohnung in einem Einzel- oder Doppelhaus sind mindestens 1,5 Einstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Bei der Errichtung eines Wohngebäudes mit lediglich einer Wohneinheit können die beiden dann erforderlichen Einstellplätze hintereinander auf dem Baugrundstück angelegt werden, so dass ein Einstellplatz nicht jederzeit ungehindert angefahren werden kann.

Zuwiderhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten nach § 80 NBO und auf das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) wird verwiesen.

C. Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, S. 1548).

- Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit und der wasserwirtschaftlichen Entsorgungseinrichtungen muss die Höhe der Geländeoberfläche auf den privaten Grundstücken ggf. durch Aufschüttung angehoben werden. Die Höhenmaße sind vor Baubeginn bei der Gemeinde Wietmarschen zu erfragen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37 b, in dem Windkraftanlagen und andere hochaufragende Hindernisse nicht errichtet werden dürfen.

- Im Westen des Plangebietes verläuft die vorhandenen Landesstraße L 45. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Alle 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 99 3512 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205766-15, gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Die o.g. Regelwerke werden im Baumrat der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.

- In der Nachbarschaft des Waldbestandes sind ggf. auftretende walddtypische Auswirkungen wie Schattenwurf oder Laubfall von den Bauwilligen zu dulden.

- Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungs-gemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetations-technik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schicht-getreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten o. Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Struktur Schäden zu vermeiden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wietmarschen diesen Bebauungsplan Nr. 134 "Welling", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wietmarschen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 13.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Standartpräsentation) Erlaubnis des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Nordhorn

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde: Wietmarschen
Gemarkung: Wietmarschen

Flur: 9
Maßstab 1:1000

Die Verantwortung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 11. Dezember 2002) -Nds. GVBl. 2003 S. 5-

ÖbVerm.-Ing. Ilguth und Illguth-Karanfil
Geschäftsbuch Nr. 10/1118
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.10.2021 bis 15.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2021 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 134 "Welling" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

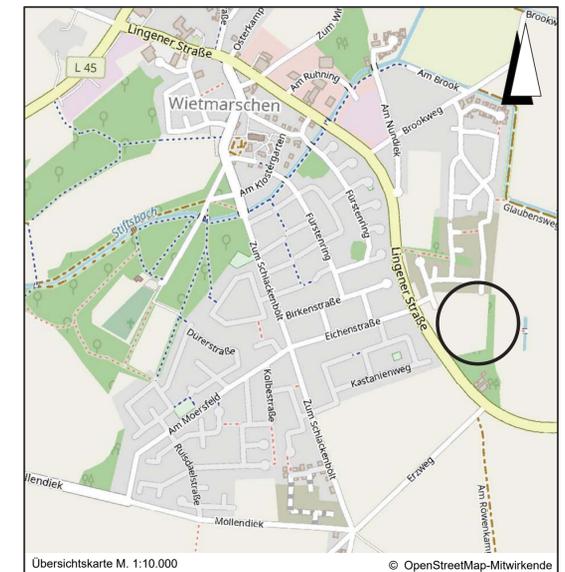
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Haren-Camp-Str. 4a • 49134 Völkerveert Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2021-12 Gr
	gezeichnet	2021-12 Hd
	geprüft	2021-12 Gr
	freigegeben	2021-12 Dw

Plan-Nummer: H:\WIET_GEG\220495\PLAENE\BP\bp_bplan-134_01_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Grafschaft Bentheim
GEMEINDE WIETMARSCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 134
"Welling"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1.000

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe (gem.§9(1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)

WA-1-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, ~~Maßnahmen zum Immissionsschutz sh. textl. Festsetzung § 5.~~ *geä. Ka*



WA-2-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Maßnahmen zum Immissionsschutz sh. textl. Festsetzung § 5.

Die **Firsthöhe (FH max. in WA-1, WA-2)** darf 9,5m nicht überschreiten; sie wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (in WA-1, WA-2)** darf nicht höher als 0,40 m über Straßenoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenzt das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO in allen WA-Gebieten bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

§ 2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereiches allgemein zulässig. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten und die Gemeinde Wietmarschen zustimmt.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind pro Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt jedes eigenständig nutzbare Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) als ein Wohngebäude. Wird auf einem Baugrundstück mit der Festsetzung zur Bauweise: „Einzel- u. Doppelhäuser zulässig“ ein Einzelhaus errichtet, so sind in diesem Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

§ 4 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 5 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, ist nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 und den Gleichungen 32 und 33 der DIN 4109-2: 2018-01 zu bestimmen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschoss	TB
Lärmpegel-Bereiche(LPB)	alle Fassaden	EG u. OG	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben (soweit keine Lüftungsmöglichkeit über eine rückwärtige Fassade (in Bezug auf die Straßennachse der Lingener Straße) möglich ist). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 6 Maßnahmen für den Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen bzw. ihren Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Baumfällungen, Entfernen von Sträuchern und Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Soll die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, ist der betroffene Bereich unmittelbar vor den Räumarbeiten durch eine fachkundige Person auf vorhandene Nistplätze zu kontrollieren. Von der Begehung ist ein Protokoll anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Nester gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Von der Begehung ist ein Protokoll anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Verlust potentieller Fledermausquartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) ist durch 9 Kästen (5 Fledermaushöhlen, 3 Flachkästen und 1 Großraumhöhe) im näheren Umfeld auszugleichen. Das Anbringen der Kästen erfolgt durch die Gemeinde in Abstimmung mit einer fledermauskundigen Person bis Ende Februar 2022.