

Hinweis:
Verkehrsfläche liegt im
Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 1/49

Bebauungsplan Nr.1/49 A, Teil A

Stadtteil: Garbsen-Mitte
"2. Erweiterung Sondergebiet Universität"



Planzeichenerklärung

(§ 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV90)

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

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

hier: Sondergebiet Universität

- SO 1: Studentisches Wohnen
- SO 2: Kindertagesstätte

(siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1, 1.2)



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

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

0,5

II

3. Überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

(siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)



o

a

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

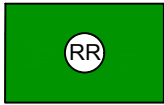


5. Grünflächen

Private Grünflächen



Private Grünflächen mit Maßnahmen zur Regenrückhaltung



5. Ver- und Entsorgungsanlagen

BHKW = Blockheizkraftwerk



Elektrizität, hier: Trafostation



4. Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3)



Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 BauGB), hier: Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4)



Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung @2017



Bebauungsplan Nr.1/49 A, Teil A

Stadtteil:Garbsen-Mitte

"2. Erweiterung Sondergebiet Universität"



Bebauungsplan Nr. 1/49 A, Teil A

„2. Erweiterung Sondergebiet Universität“

Textliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*

- 1.1 Im Sondergebiet **SO 1** „Studentisches Wohnen“ sind zulässig ein Studentenwohnheim, ein dieses Sondergebiet versorgendes Blockheizkraftwerk sowie sonstige Nebenanlagen.
- 1.2 Im Sondergebiet **SO 2** „Kindertagesstätte“ sind zulässig eine Kindertagesstätte sowie sonstige Nebenanlagen.

2. *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Im Sondergebiet **SO 1** wird eine abweichende **Bauweise a** festgesetzt. Diese definiert, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m in offener Bauweise zulässig sind.

3. *Lärmschutz*

- 3.1 Im Sondergebiet **SO 1** sind die Fenster in von einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch **Gewerbelärm** betroffenen Gebäudeseiten mit einer Festverglasung zu versehen.
- 3.2 Im Sondergebiet **SO 1** sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Freisitze etc.) an den von einer Überschreitung durch **Gewerbelärm** nicht betroffenen Gebäudeseiten vorzusehen.
- 3.3 In den Sondergebieten **SO 1 und SO 2** können die maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch **Straßenverkehrsgeräusche** von den öffentlichen Verkehrswegen überschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen. Pegelminderungen durch vorgelegerte Bauteile oder Gebäude dürfen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Ansatz gebracht werden.

Im gesamten Plangebiet muss bei Schlafräumen die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein.

Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem sichergestellt werden durch:

- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der von der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung, die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht,
- eine zentrale Hauslüftungsanlage.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gem. DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Für **Schlaf- bzw. Ruheräume im SO 2** ist ein um 5 dB höheres Schalldämm-Maß zu berücksichtigen.

Für **Büroräume** o.ä. sind gegenüber Aufenthaltsräumen von Wohnungen jeweils um 5 dB geringere Anforderungen an das erforderliche resultierende, bewertete Bau Schalldämmmaß zu stellen.

Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelmin-derungen erwartet werden können, ist im Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

- 3.4 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) im für Kinderspiel vorgesehenen **Außenbereich der Kindertagesstätte im SO 2** muss die Oberkante der festgesetzten Lärmschutzwand mindestens 2,0 m über der Gradienten der nächstgelegenen Fahrbahnoberfläche der Walter-Koch-Straße liegen.

Die Lage der Lärmschutzwand darf in Ost-West-Richtung um bis zu 2 m verschoben werden. Die Lärmschutzwand darf in Richtung Norden verlängert werden.

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

- 4.1 In den Sondergebieten **SO 1 und SO 2** ist je 6 Einstellplätze mind. 1 mittelgroßer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen. Es sind regionaltypische Baumarten zu verwenden, beispielsweise

- Purpurerle (*Alnus x spaethii*),
- Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood'),
- Schwarzerle (*Alnus cordata*),
- Sumpfhorn (*Acer rubrum*),
- Sumpfeiche (*Quercus palustris*).

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 20/25 cm.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

- 4.2 Die in den Sondergebieten **SO 1 und SO 2** festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" sind mit einem zertifizierten Regiosaatgut der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland einzusäen und als Extensivrasen zu entwickeln.

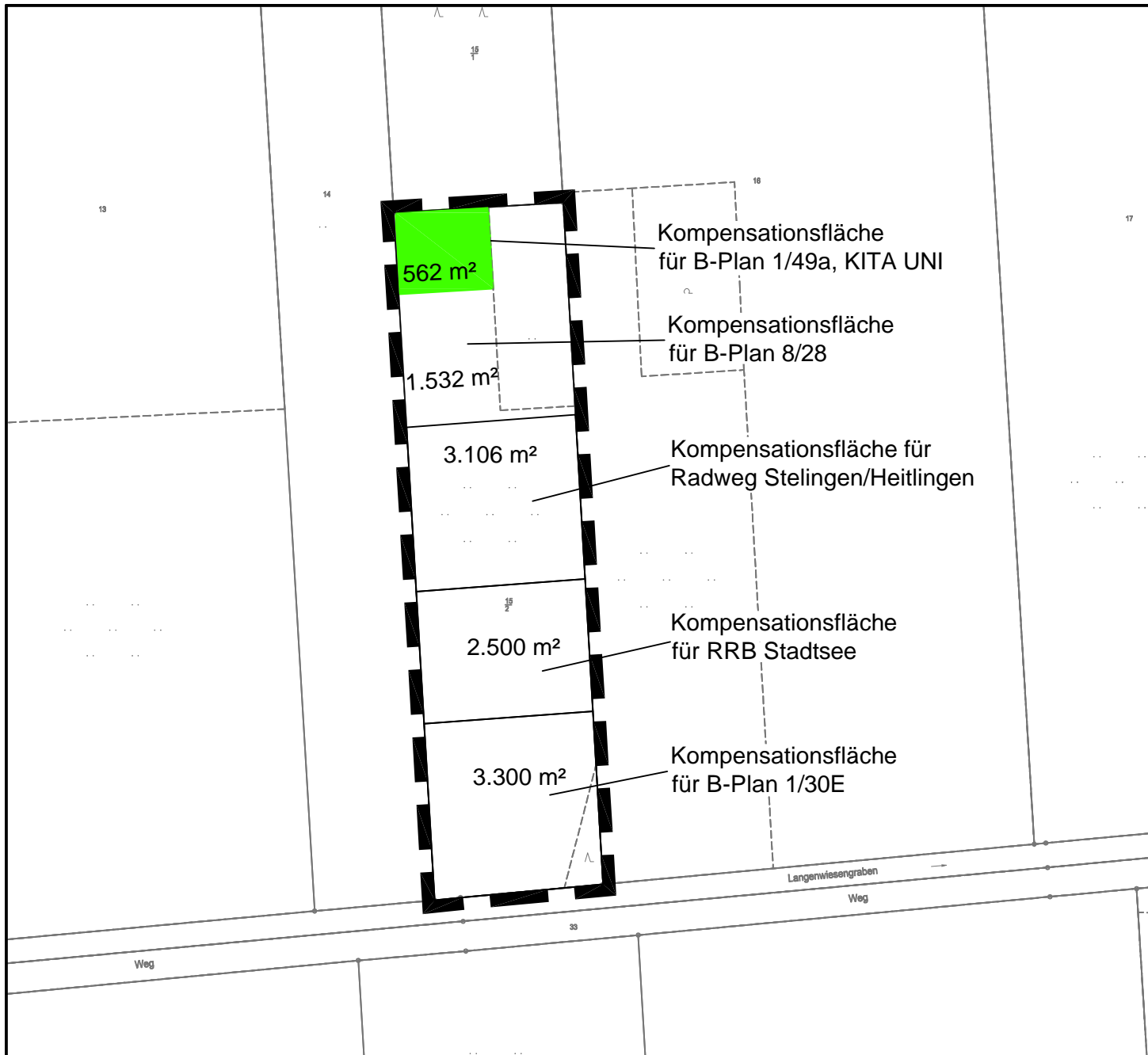
- 4.3 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass die zur **externen Kompensation** des Eingriffs in den Naturhaushalt erforderlichen 9.297 Werteinheiten nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages folgenden Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden:


Sammelausgleichsmaßnahme SAM 4 „Langenwiesengraben“

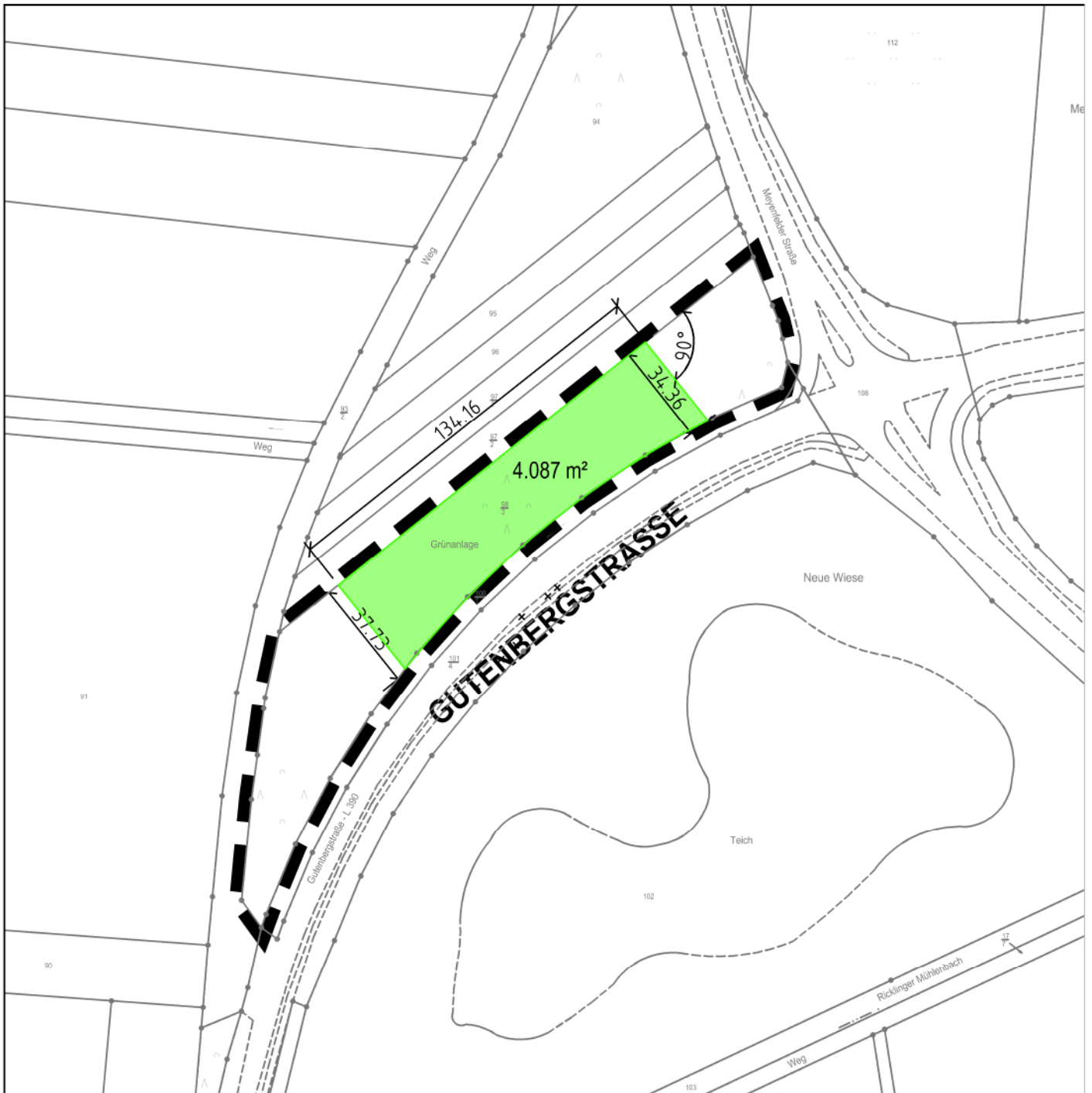
Auf dem Flurstück 15/2, Flur 5, Gemarkung Osterwald O.E. wird eine Ackerfläche in Grünland umgewandelt und mit einigen Laubbäumen bepflanzt. Hiervon wird die bisher noch nicht zugeordnete Teilfläche von 562 m² dem Eingriff durch den Bebauungsplan 1/49A, Teil A zugeordnet (entspricht 1.124 Werteinheiten).

Sammelausgleichsmaßnahme SAM 6 „Westlich Gutenbergstraße“

Auf dem Flurstück 98/3, Flur 5, Gemarkung Meyenfeld wird auf einer Teilfläche von 4.087 m² auf einer bisher als Acker genutzten Fläche ein Feldgehölz mit Krautsäumen angelegt (entspricht 8.173 Werteinheiten).



 STADT GARBSEN Abteilung Stadtgrün und Friedhöfe 30823 Garbsen Rathausplatz 1	Projekt: SAM 4, Langerwiesengraben	Maßstab: 1:2000	Blattgröße: DIN A 4	
	Plan: Übersicht Flächenzuordnung	bearbeitet: gezeichnet: geprüft:	Name: Harste Rick	Datum: Nov. 2017
	Plannummer:	Der Bürgermeister:		
	(Empty space for signature)			
	(Empty space for signature)			



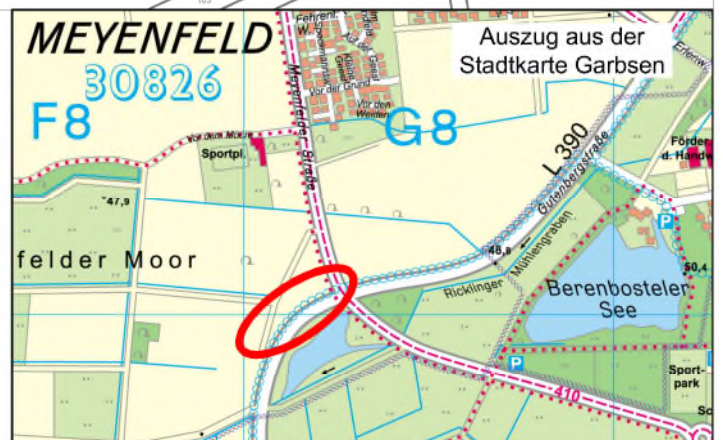
PLANZEICHENERKLÄRUNG



Räumliche Abgrenzung der Sammelausgleichsfläche



Kompensationsfläche für B-Plan 1/49 a, KITA UNI



STADT GARBSEN
GRÜNFLÄCHENAMT
 Rathausplatz 1 Tel.: 05131/707-0
 30823 Garbsen Fax.: 05131/707-434

Projekt:	SAM 6 "Westlich Gutenbergstraße"	
Plan:	Zuordnung B-Plan 1/49a, KITA UNI	
Plannummer:		

Maßstab:	1:2000	
Blattgröße:	DIN A 4	
	Name:	Datum:
bearbeitet:	Harste	
gezeichnet:	Schwiertert-Faust	Nov. 2017
geprüft:		
Der Bürgermeister:		

Bebauungsplan Nr. 1/49 A, Teil A

„2. Erweiterung Sondergebiet Universität“

Hinweis (Auszug aus der DIN 4109):

DIN 4109 Abschnitt 5, Tabelle 8-10 (Schallschutz im Städtebau)

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten			
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches	
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB			
1	I	bis 55	35	30	-	
2	II	56 bis 60	35	30	30	
3	III	61 bis 65	40	35	30	
4	IV	66 bis 70	45	40	35	
5	V	71 bis 75	50	45	40	
6	VI	76 bis 80	2)	50	45	
7	VII	>80	2)	2)	50	

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.
2. Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit zum Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(G)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Tabelle 10 Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.