

## Textliche Festsetzungen

1. Für die allgemeinen Wohngebiete im Nahbereich der Bundesstraße wird zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm auf der B 444 passiver Schallschutz festgesetzt:

a) In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB

Wenn im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nach Ziff. 5.5 der DIN 4109 ein "Maßgeblicher Außenlärmpegel" ermittelt wird, dem in Tabelle 8 der DIN 4109 ein niedriger Lärmpegelbereich zugeordnet ist, so kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

b) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird (siehe Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Groß Ilsede Nord III", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 03150/I, Garbsen, Vorentwurf 27.10.2016, Auszugsweise als Anlage in der Begründung.). Das Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

c) Innerhalb der Baugebiete im Lärmpegelbereich III ist in den Obergeschossen für Balkone, Loggien o. ä. ein Immissionswert von weniger als 58 dB(A) sicherzustellen, sofern es sich dabei um den einzigen Außenwohnraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Baugrundstück ein großkroniger standortheimischer Laubbaum gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.

3. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 12 Laubbäume gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.

4. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:

a) Je angefangener 5 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste 2 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen.

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu verwenden.

b) Je angefangener 100 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen.

c) Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken und Spielplatz gilt folgendes:

a) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist ein Trockenbecken gemäß des hydraulischen Gutachtens anzulegen.

**Gemeinde Ilsede**  
**Ortsteil Groß Ilsede**  
**Nr. 89 Groß Ilsede-Nord**  
**1. Änderung**  
**Bebauungsplan**

- b) Die Flächen (außerhalb des Trockenbeckens und der Spielflächen) sind zu 20 % mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten 1 und 2 (s. Anhang der Begründung) zu bepflanzen. Die Laubgehölze sind als Einzelbäume bzw. in Gehölzgruppen aus 2 bis 6 Exemplaren in einem maximalen Abstand von 15 m zu setzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen. Auf der übrigen Pflanzfläche ist durch die Aussaat einer Wiesenmischung aus standortheimischen Arten eine Wiese zu entwickeln.
6. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:  
Innerhalb der festgesetzten Flächen ist nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens (Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Groß Ilsede Nord III", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 03150/I, Garbsen, Vorentwurf 27.10.2016) entlang der Bundesstraße eine Lärmschutzmaßnahme als Erdwall, Wand oder als kombinierte Wall-Wand-Konstruktion mit einer Mindestschirmhöhe von 5,00 m über Straßenkrone anzulegen. Der westliche Wallfuß des Lärmschutzwalls hat einen Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße zu halten.
7. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:
- a) Innerhalb der Fläche (1), die im Bereich  $\leq 20$  m - gemessen von äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 444 - liegt, dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbauasträgers nicht errichtet werden. Die Errichtung der Lärmschutzanlage und der festgesetzte Fuß- und Radweg ist hiervon ausgenommen. In diesem Bereich gilt zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot. Die Wohngrundstücke sind in Richtung auf die Bundesstraße B444 ohne Tür und Tor einzufrieden.
- b) Innerhalb der Fläche (2) ist eine Nutzung im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans erst nach Errichtung der Lärmschutzmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Groß Ilsede-Nord III" zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).
8. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB ("Flächenpool")  
Den Eingriffen in den Natur und die Landschaft im Plangebiet ist ein Ausgleich in einem Umfang von 11.700 Werteinheiten (WE) durch Sicherung gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über den Bebauungsplan Nr. 96 "Verbindungsstraße K 31 - K 72" gesicherten Flächenpool in der Gemarkung Ölsburg zugeordnet. Die Werteinheiten sind bezogen auf 1 m<sup>2</sup> nach dem Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages ermittelt (Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. Überarbeitete Auflage 2013).

## Kennzeichnung

Innerhalb der als erdfallgefährdet eingestuft und der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordneten Fläche sind (gemäß Erlass der Niedersächsischen Sozialminister "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2) für Bauvorhaben bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Siehe auch Anhang der Begründung: "Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten".

## Hinweise

### Artenschutz

Unter Berücksichtigung von § 44 BNatSchG ist auf Ackerflächen vor Erschließung des Baugebiets eine Kartierung von Feldhamstern erforderlich. Sollten Feldhamster oder deren Baue aufgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Gemeinde Ilsede**  
**Ortsteil Groß Ilsede**  
**Nr. 89 Groß Ilsede-Nord**  
**1. Änderung**  
**Bebauungsplan**