

Flur 4

Gemarkung Brinkum

Planunterlage

Feldvergleich am:

Maßstab:

15.03.2024 Az.: L4 - 42/2024 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z. B. 2 Wo/600 m²)

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

traßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:

Wallheckenschutzstreifen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

6. Sonstige Planzeichen

Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

Mindestgröße der Baugrundstücke

gemäß § 9 (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

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

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzgebiet für die Versorgung der Trinkwasseranlagen des Wasserwer-

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3634 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und des § 84 (3), hat der Rat der Gemeinde Brinkum die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Brinkum, den Gemeinde Brinkum Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brinkum hat in seiner Sitzung am planes Nr. 2 "Heidkamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am

Gemeinde Brinkum

Planunterlage

die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungs-

Der Bürgermeister

ortsüblich bekannt gemacht.

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer Gemarkung Brinkum, Flur: 4 tlw.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 15.03.2024). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leei

Unterschrift

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Brinkum hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" und die Begründung haben vom gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Brinkum Brinkum, den Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brinkum hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Brinkum Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für die Samtgemeinde Hesel bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" rechtsverbindlich geworden.

> Gemeinde Brinkum Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" ist gemäß § 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht

Gemeinde Brinkum Der Bürgermeister

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des

Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBI. I, S. 176) m. W. v. 07.07.2023) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom

18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I, S. 1802) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBI. 2024 Nr. 51) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBI. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I. Nr. 153) schutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Hesel, Rathausstraße 14, 26835 Hesel, eingesehen werden.

Archäologische Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoh-

(Nds. GVBl. S. 289)

leansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 (2) des 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 Arbeit gestattet.

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-9260 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Gehölzbestände langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf). Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

Die unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" vorhandenen Wallhecken sind gemäß § 22 (3) Niedersächsischem Naturschutzgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NNatSchG) gesetzlich geschützt.

§ 22 (3) NNatSchG (Auszug): 1 Mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten, auch wenn sie zur Wiederherstellung oder naturräumlich-standörtlich sinnvollen Ergänzung des traditionellen Wallheckennetzes neu angelegt worden sind, (Wallhecken) sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 (1) Satz 1 BNatSchG; ausgenommen sind Wälle, die Teil eines Waldes im Sinne von § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung sind. ²Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. ³Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten

Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" sind der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) "Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen" und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

8. Freistellung des Straßenbaulastträgers Die Straßenbaulastträger der Kreisstraße 55 (Immegastraße) und der BAB A 28 sind von jeglichen Forderungen, die aus der o. g. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen; dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.

9. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sollte die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" in öffentlich zugänglichen Bereichen (Straßen-/Wegebeleuchtung) und im privaten Bereich (Außenbeleuchtung auf Privatgrundstücken, wie Wandstrahler, Pollerleuchten oder beleuchtete Werbetafeln) folgende Kriterien berücksichtigen: - Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind ausschließlich

Leuchtmittel über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur bis 2700 Kelvin. – Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.

- Freistrahlende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden. – Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse sollte unter 60°C liegen. - Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige,

starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten installiert werden. – Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten. – Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nut-

10. Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen

zung der Abschirmwirkung).

Gemäß § 9 (2) NBauO gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Heidkamp" liegt teilweise im Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Leer GmbH (Schutzzone III B). Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer GmbH und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sind

GEMEINDE BRINKUM

— · · — Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

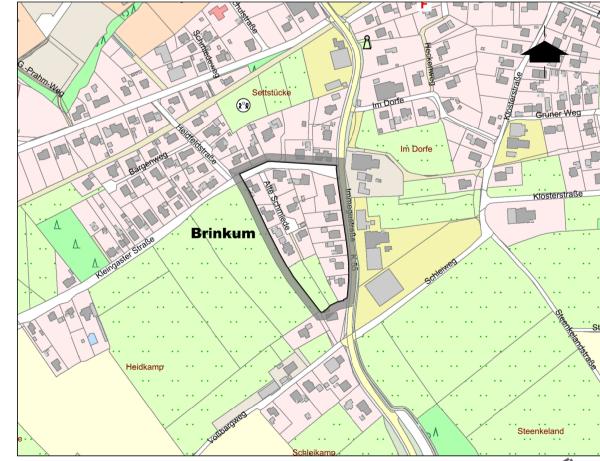
vorhandene Gebäude

—···- Flurgrenze

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

"Heidkamp"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © 🕏 LGLN Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 27.08.2024

planungsbüro

stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Maß der baulichen Nutzung

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen hiervon sind Räume

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Gebäudehöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig. Zwischenlösungen sind unzulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO

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

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "WS" (Wallheckenschutzstreifen) sind keine den Bestimmungen des § 22 (3) NNatSchG zuwiderlaufenden Handlungen zulässig. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd in der Zeit von Mai bis Oktober zu pflegen. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:

- Abtransport des Mähautes Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen keine Düngung der Flächen.

Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Bodenverdichtungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Die festgesetzten Wallheckenschutzstreifen dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden (z. B. ist eine Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen unzulässig; nicht zulässig sind auch ein regelmäßiges Jäten des Unkrautes sowie Abdeckungen mit Folie oder Rindenmulch). Beeinträchtigungen der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche vorhandener Wallheckenbäume sind unzulässig. Während Baumaßnahmen sind die Wallheckenschutzstreifen dauerhaft durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun) vor Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen und Bodenversiegelungen sowie Befahren zu schützen.

Immissionsschutz

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt detailliert gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' _{w, gas} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

 $R'_{w, ges} = La - K_{Raumart}$..Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}.$..für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; ..für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- $K_{Raumart} = 30 dB..$..stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

 $K_{Raumart} = 35 dB...$..für Büroräume und Ähnliches Mindestens einzuhalten sind: $R'_{w, ges} = 35 dB...$..für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w, ges} = 30 dB$. ..für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-..stätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes können die Anforderungen an den passiven Schallschutz verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäude-

rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird...

9. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum (WA) rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich ebenerdige Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen) errichtet werden sollen, sind sie auf der der jeweiligen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nicht überschritten wird. Als maßgebliche Lärmquelle ist im gesamten Plangebiet die BAB A28 und im Bereich der östlichen Häuserreihe auch die Immegastraße (K 55) anzusehen.