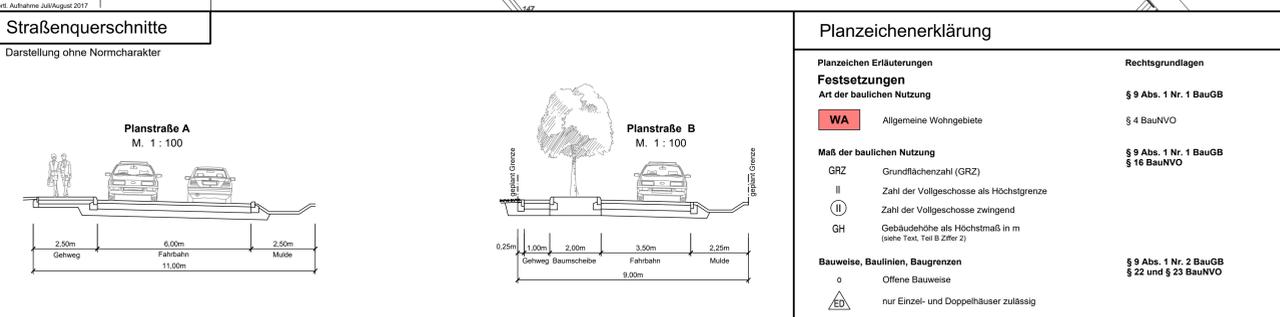
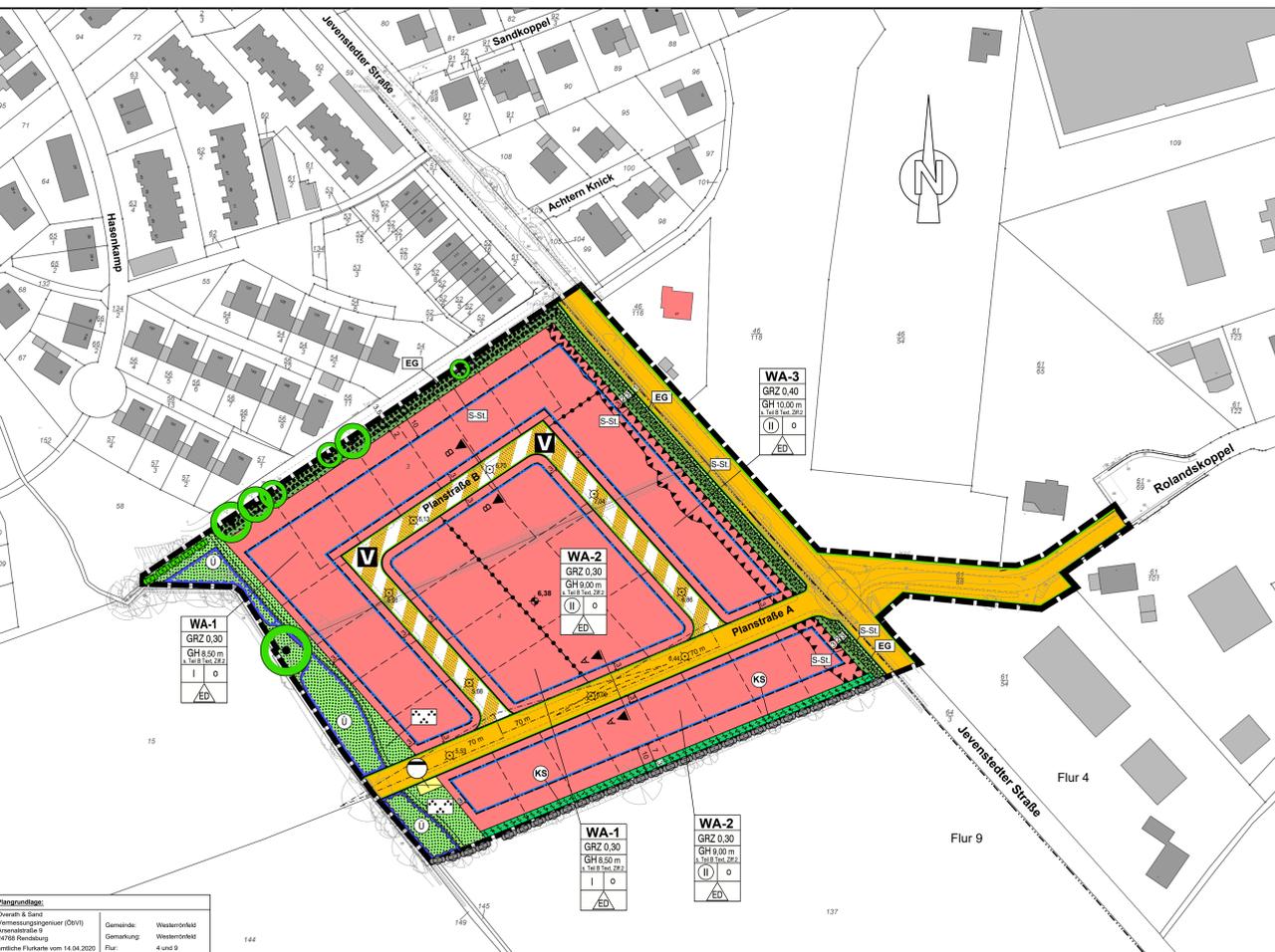


# Satzung der Gemeinde Westerrönfeld über den Bebauungsplan Nr. 35 "Heisch"

Teil A - Planzeichnung Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) M.1:1000



**Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbenutzter Bereich

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Pumpstation

**Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Private Grünfläche
- Saumstreifen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Saumstreifen

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:
- Überflutungsbereich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung:
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zweckbestimmung:
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Zweckbestimmung:
- Eingrünung
- Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 3 BauNVO

**Nachrichtliche Übernahmen** § 9 Abs. 6 BauGB

- Geschützter Knick § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
- Sichtdreieck § 9 Abs. 6 BauGB

**Darstellungen ohne Normcharakter**

- vorn. Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- vorn. Flurstücknummer
- vorn. Gebäude

**Teil B - Text**

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

2. **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

2.1 Gebäudehöhe (GH)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über der mittleren Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die mittlere Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Sie dürfen durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.2 Oberkante Fertigfußboden (OFKF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA-1 bis WA-3) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

3. **Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Grundstücksgrößen von mindestens 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 250 m<sup>2</sup> für Doppelhaushalten festgesetzt.

4. **Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA-1 und WA-2) darf durch Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreien Anlagen gemäß LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugeländen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA-1 und WA-2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA-3) sind maximal acht (8) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

6. **Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

7. **Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Verankerung zu bringen.

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

8.1 Der als zu erhalten gekennzeichnete Knickabschnitt im Norden der öffentlichen Grünfläche ist in seiner dargestaltigen Anlage, Dimensionierung, vollständig zu erhalten und vor forstbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. Die Erhaltungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Gehölze entsprechend der Artenzusammensetzung.

8.2 Für die Anlage einer Fußwegverbindung können die als zu erhaltenden Knicks im Bereich der öffentlichen Grünfläche an zwei Stellen in einer Breite von max. 3 m durchbrochen werden.

8.3 Der südlich an das Plangebiet angrenzende, zu erhaltende Knick ist vor forstbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 3 m Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenverfestigungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. Die Abgrenzung der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft wird in der Ortskarte durch Setzen von Markierungssteinen kenntlich gemacht. Eine Verwendung von geschlossenen baulichen Grundstückseinfriedungen wie Mauern oder Winkelsäulen sind in Richtung Knick nicht zulässig, ebenso der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln.

Der Saumstreifen wird mit einer Breite von 3 m, gemessen vom Knickfuß festgesetzt. Der Knickfuß wird von der Grundstücksgrenze mit einem durchgängigen Maß von 0,5 m definiert.

**Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- vorn. Böschung
- Gehweg innerhalb der Grünfläche
- Lage der Straßenquerschnitte
- vorn. Zaun
- Kronbereich
- Höhe Oberkante der geplanten Straßenachse in Metern (m)
- Knick außerhalb des Geltungsbereiches

**9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

9.1 Innerhalb der Planstraße B sind mindestens 7 Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm anzupflanzen. Alle Straßenbäume sind in einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsfläche zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumgrube mit einem Volumen von mind. 10 m<sup>3</sup> herzustellen. Die Pflanzungen in Sorten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahrschäden zu sichern und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Die entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze als zu erhalten gekennzeichnete, im Gemeindegut verbleibende Walhecke ist in ihrer Eigenart als doppelseitiger Knick dauerhaft zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen. Entlang der an der Walhecke grenzenden Grundstücke ist auf den Privatgrundstücken ein 2 m breiter Saumstreifen von baulichen Anlagen (insbesondere Stützmauern, Garagen u. a.) und von Bepflanzungen, die mit der Bepflanzung der Walhecke konkurrieren (z. B. Heckpflanzungen), freizuhalten.

9.3 Die Gemeindefläche (Grundfläche des Knicks) wird mit einem durchgängigen Maß von 3,50 m, gemessen von der bestehenden Flurstücksgrenze, definiert und durch einen Zaun markiert.

9.4 Die entlang der südwestlichen Straßenseite der Jevenerstraße als zu erhalten gekennzeichnete Walhecke ist in ihrer Eigenart als doppelseitiger Knick dauerhaft zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen. Entlang der an die Walhecke grenzenden Grundstücke ist auf den Privatgrundstücken ein 2 m breiter Saumstreifen von baulichen Anlagen (insbesondere Stützmauern, Garagen u. a.) und von Bepflanzungen, die mit der Bepflanzung der Walhecke konkurrieren (z. B. Heckpflanzungen), freizuhalten.

9.5 Die zum Erhalt festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 zu ersetzen.

9.6 Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die ZTV-Baumpflege für die Bauausführung zu beachten.

9.7 In der öffentlichen Grünfläche entlang des Laufgrabens ist im südlichen Teil eine Retentionsfläche als Überflutungsfläche für die straßenbegleitenden Mulden bei Starkregenereignissen anzulegen.

**10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

10.1 **Gewerbelärm**

In den in nachstehenden Abb. 1 gekennzeichneten Bereichen ist ausreichender Schutz gegenüber Gewerbetriebsausen aus den benachbarten Gewerbebetrieben für die Nacht herzustellen, mit folgenden Maßnahmen:

10.1.1 Für dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie insbesondere Fensterkonstruktionen (z.B. Vorhangschieber), oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einer Immissionsrichtwert der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster erreicht wird.

10.1.2 Fenster von dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen (Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) sind an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzurorden.

10.1.3 Keine offeneren Fenster für dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen (Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) an lärmzugewandten Gebäudeseiten.

10.2 **Verkehrslärm**

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

**10.2.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018**

| Raumart  | Gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß R <sub>g,ext</sub> dB |
|--|--|
| Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien  | L <sub>ext</sub> = 25                                    |
| Unterhaltungsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume | L <sub>ext</sub> = 30                                    |
| Bürosräume und Arbeitsräume  | L <sub>ext</sub> = 35                                    |

Mindestens einzuhalten sind R<sub>g,ext</sub> von 35 dB für Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien und von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume, sowie Bürosräume und Arbeitsräume.

**10.2.2** Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

**11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleichsbedarf von 8.300 m<sup>2</sup> Fläche und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Knickausgleich von 959 m<sup>2</sup> Knickausgleichsfläche ermittelt.

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind in Sammelzuordnung auf die Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 sowie die Verkehrsfächen Ausgleichsmaßnahmen anzuzurechnen:

Externer Ausgleich:

Neuanlage von 628 fm Knick und naturnahe Entwicklung von Saumstreifen auf 7.060 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstücks 157/15, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld und Neuanlage von 71 fm Knick und naturnahe Entwicklung von Saumstreifen auf 1.240 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstücks 18, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld sowie Neuanlage von 259 fm Knick auf dem Flurstück 16, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld.

10. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

10.1 **Gewerbelärm**

In den in nachstehenden Abb. 1 gekennzeichneten Bereichen ist ausreichender Schutz gegenüber Gewerbetriebsausen aus den benachbarten Gewerbebetrieben für die Nacht herzustellen, mit folgenden Maßnahmen:

10.1.1 Für dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie insbesondere Fensterkonstruktionen (z.B. Vorhangschieber), oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einer Immissionsrichtwert der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster erreicht wird.

10.1.2 Fenster von dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen (Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) sind an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzurorden.

10.1.3 Keine offeneren Fenster für dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen (Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) an lärmzugewandten Gebäudeseiten.

**10.2.1** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018

| Raumart  | Gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß R <sub>g,ext</sub> dB |
|--|--|
| Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien  | L <sub>ext</sub> = 25                                    |
| Unterhaltungsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume | L <sub>ext</sub> = 30                                    |
| Bürosräume und Arbeitsräume  | L <sub>ext</sub> = 35                                    |

Mindestens einzuhalten sind R<sub>g,ext</sub> von 35 dB für Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien und von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume, sowie Bürosräume und Arbeitsräume.

**10.2.2** Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

**11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleichsbedarf von 8.300 m<sup>2</sup> Fläche und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Knickausgleich von 959 m<sup>2</sup> Knickausgleichsfläche ermittelt.

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind in Sammelzuordnung auf die Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 sowie die Verkehrsfächen Ausgleichsmaßnahmen anzuzurechnen:

Externer Ausgleich:

Neuanlage von 628 fm Knick und naturnahe Entwicklung von Saumstreifen auf 7.060 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstücks 157/15, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld und Neuanlage von 71 fm Knick und naturnahe Entwicklung von Saumstreifen auf 1.240 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstücks 18, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld sowie Neuanlage von 259 fm Knick auf dem Flurstück 16, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld.

**10.1.1** Für dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie insbesondere Fensterkonstruktionen (z.B. Vorhangschieber), oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einer Immissionsrichtwert der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster erreicht wird.

**10.1.2** Fenster von dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen (Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) sind an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzurorden.

**10.1.3** Keine offeneren Fenster für dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen (Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) an lärmzugewandten Gebäudeseiten.

**10.2.1** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018

| Raumart  | Gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß R <sub>g,ext</sub> dB |
|--|--|
| Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien  | L <sub>ext</sub> = 25                                    |
| Unterhaltungsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume | L <sub>ext</sub> = 30                                    |
| Bürosräume und Arbeitsräume  | L <sub>ext</sub> = 35                                    |

Mindestens einzuhalten sind R<sub>g,ext</sub> von 35 dB für Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien und von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume, sowie Bürosräume und Arbeitsräume.

**Satzung**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 LBO Landesbaudordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Heisch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet liegt

- Südwestlich des Jugendzentrums (Jevenerstraße 47 = Flurstück 40/116 der Flur 4), des Rüdelsberges der Gemeinde Westerrönfeld (Flurstück 40/116 der Flur 4), der Verbindungsstraße zur Rolandskoppel (Flurstück 61/68 der Flur 4) und eines Teilsbereiches des Grundstückes Jevenerstraße 49 (Flurstück 61/54 der Flur 4)
- Nordwestlich einer bestehenden landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 137) und eines Knicks auf dem Flurstück 145, beide Flur 9)
- Nordöstlich des Laufgrabens (Flurstück 149 der Flur 9) sowie eines Knicks östlich des Laufgrabens der zur landwirtschaftlichen Fläche, Flurstück 15 der Flur 9, gehört.
- Südöstlich des Baugeländes Hasenkamp (= B-Plan Nr. 24 Jersdorf).

Es umfasst die Flurstücke 3 und 4 der Flur 9 sowie einen Teil der Jevenerstraße (Flurstück 64/3 der Flur 4), alle Flurstücke = Gemarkung Westerrönfeld.

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.06.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 8/2018 am 05.04.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 14.03.2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 09.05.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.04.2019 bis 31.05.2019 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.04.2019 (Berichtigung am 02.05.2019) im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 07/2019 (Berichtigung 08/2019) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 18.04.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt hingewiesen.

**12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.**

Westerrönfeld, den ..... Siegel ..... Hans Otto Schülldorf Bürgermeister

**13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.**

Westerrönfeld, den ..... Siegel ..... Hans Otto Schülldorf Bürgermeister

**14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.**

Jevenerstedt, den ..... Amt Jevenerstedt Der Amtsdirektor

**Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung sind grau hinterlegt**

**10.2.1** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018

| Raumart  | Gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß R <sub>g,ext</sub> dB |
|--|--|
| Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien  | L <sub>ext</sub> = 25                                    |
| Unterhaltungsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume | L <sub>ext</sub> = 30                                    |
| Bürosräume und Arbeitsräume  | L <sub>ext</sub> = 35                                    |

Mindestens einzuhalten sind R<sub>g,ext</sub> von 35 dB für Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien und von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume, sowie Bürosräume und Arbeitsräume.

**12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.**

Westerrönfeld, den ..... Siegel ..... Hans Otto Schülldorf Bürgermeister

**13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.**

Westerrönfeld, den ..... Siegel ..... Hans Otto Schülldorf Bürgermeister

**14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.**

Jevenerstedt, den ..... Amt Jevenerstedt Der Amtsdirektor

**10.2.1** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018

| Raumart  | Gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß R <sub>g,ext</sub> dB |
|--|--|
| Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien  | L <sub>ext</sub> = 25                                    |
| Unterhaltungsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume | L <sub>ext</sub> = 30                                    |
| Bürosräume und Arbeitsräume  | L <sub>ext</sub> = 35                                    |

Mindestens einzuhalten sind R<sub>g,ext</sub> von 35 dB für Bettzimmer in Krankenzustellen und Sanitorien und von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume, sowie Bürosräume und Arbeitsräume.

**10.2.2** Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

**11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleichsbedarf von 8.300 m<sup>2</sup> Fläche und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Knickausgleich von 959 m<sup>2</sup> Knickausgleichsfläche ermittelt.

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind in Sammelzuordnung auf die Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 sowie die Verkehrsfächen Ausgleichsmaßnahmen anzuzurechnen:

Externer Ausgleich:

Neuanlage von 628 fm Knick und naturnahe Entwicklung von Saumstreifen auf 7.060 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstücks 157/15, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld und Neuanlage von 71 fm Knick und naturnahe Entwicklung von Saumstreifen auf 1.240 m<sup>2</sup> Fläche des Flurstücks 18, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld sowie Neuanlage von 259 fm Knick auf dem Flurstück 16, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld.