

---

Gemeinde Ohrum  
Landkreis Wolfenbüttel

**Bebauungsplan „Im Mittelfelde“ – 1. Änderung**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Satzung**

Ohrum, 21.10.2014

Planungsbüro Warnecke  
Wendentorwall 19  
38100 Braunschweig  
T. 0531 / 12 19 240  
F. 0531 / 12 19 241  
[mail@planungsbuero-warnecke.de](mailto:mail@planungsbuero-warnecke.de)

---

**Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass der Änderung	Seite	3
2	Zum Verfahren		5
3	Flächennutzungsplan		7
4	Flächenbilanz		8
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes		9
	5.1 Art der Baulichen Nutzung		9
	5.2 Maß der baulichen Nutzung		10
	5.3 Bauweise		12
	5.4 Baugrenze		12
	5.5 Verkehrsflächen		13
	5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		15
	5.7 Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken		15
	5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		17
	5.9 Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		18
	5.10 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung Grund- und Quellwassergewinnung		19
	5.11 Textliche Festsetzungen		19
	5.12 Artenlisten		21
6	Hinweise		22
7	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen		23
8	Ver- und Entsorgung		27
9	Maßnahmen zur Verwirklichung		28
10	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		29

## **1 Anlass der Änderung**

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Mittelfelde“ im Ortsteil Ohrum, Gemeinde Ohrum. Die insgesamt rd. 23.900 m<sup>2</sup> große Fläche wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 2007 / 2008 entwickelt und stellt sich als jüngste Siedlungserweiterung von Ohrum dar.

Das unmittelbar nördlich der kommunalen „Oderwaldstraße“ entstandene Baugebiet bildet den nördlichen Ortsrand von Ohrum aus. Während die nördliche und die westliche Flanke an die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, lagert sich die Fläche östlicherseits unmittelbar an den hier bestehenden Straßenraum der Landesstraße L 615, teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt, an. Ausgehend von der „Oderwaldstraße“ wird das Baugebiet durch den Straßenraum „Im Mittelfelde“ erschlossen, der derzeit als Baustraße hergestellt ist.

Entsprechend der im Umfeld von Wolfenbüttel bzw. im Großraum Braunschweig gegebenen Nachfrage nach Wohnbauland wurde das neue Baugebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO konzipiert. Im größeren, etwa 2/3 der Gesamtfläche umfassenden westlichen Bereich soll auf rd. 20 Grundstücken eine charakteristische Einzel- oder Doppelhausbebauung entstehen.

Dagegen ist im kleineren, rd. 1/3 der Gesamtfläche ausmachenden östlichen Bereich ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) ausgewiesen. Damit wurde dem bis vor zwei Jahren hier bereits bestehenden Gewerbebetrieb Rechnung getragen; wobei hier mittlerweile ein Eigentümerwechsel zu einer Aufgabe des Betriebes geführt hat. Gleichzeitig sollte ein größerer Bereich der Mischgebietsfläche für ergänzende gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen, die zweifellos über eine Verträglichkeit zur benachbarten Wohnbebauung verfügen müssten.

Zu einer ergänzenden Ansiedlung im Mischgebiet ist es jedoch nicht gekommen; insbesondere für die wünschenswerte Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes erweist sich der Standort Ohrum als zu klein dimensioniert. Die ausbleibende Nachfrage zur Ansiedlung in der Mischgebietsfläche stellt sich somit als ein erster Grund für die Änderung des Bebauungsplanes dar: Der überwiegende Teil des Mischgebietes soll stattdessen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Aber auch die Aufsiedlung der Wohngebietsfläche ist weit hinter den Erwartungen zurückgeblieben: Seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes (22.08.2008) sind lediglich vier Grundstücke bebaut worden. Trotz der gegebenen Nachfrage (vermittelt über die Samtgemeinde) sind bisher nur wenige Grundstückskäufe zustande gekommen. Das ist - auf Nachfrage bei den Bauwilligen - neben der Nähe zum (noch vorhandenen) Mischgebiet vor allem auf die umfangreichen bzw. als beschränkend empfundenen textlichen Festsetzungen bzw. Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift zurückzuführen. Das Baugebiet erweist sich demnach für die interessierten Käufer im Vergleich zu anderen Baugebieten in der näheren Umgebung als unattraktiv. Die textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift werden deshalb auf ihre Plausibilität und auf ihre Notwendigkeit hin geprüft und in der vorliegenden Änderung ggfs. angepasst, vereinfacht oder sogar aufgegeben.

In diesem Zusammenhang soll auch der heute zeitgemäßen und vielfach nachgefragten Errichtung von durchgängig zweigeschossigen Wohngebäuden Rechnung getragen werden. Zudem soll die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt werden.

Die Spielplatzfläche im Plangebiet stellt einen weiteren Ansatz für die vorliegende Änderung dar. Das Vorhalten eines weiteren kommunalen Spielplatzes wird als nicht mehr erforderlich angesehen, was einerseits auf den Entfall des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes zurückzuführen ist und andererseits mit der Nähe vom vorhandenen kommunalen Spielplatz in der Schlesierstraße begründet werden kann. Die 547 m<sup>2</sup> große Fläche soll zukünftig ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Straßenraum der L 615 ergibt sich gem. vorliegendem Schalltechnischem Gutachten (2005) eine erhebliche Beeinträchtigung durch das (auf das Jahr 2020 prognostizierte) Verkehrsaufkommen. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens sieht der vorhandene Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung von einem Lärmschutzwall bzw. einer Lärmschutzwand in der Höhe von 4,5 m vor.

Allerdings weicht die konkrete Darstellung von den maßgebenden Empfehlungen ab: Ist gem. Gutachten im nördlichen Verlauf eine Länge von 30 m (beim auslaufenden Wall 42 m) ausreichend, wird im Bebauungsplan derzeit eine Länge von 55 m dargestellt. Dagegen fehlt im östlichen Verlauf der im Gutachten als notwendig erachtete Anschluss von der Schallschutzanlage an die bestehende (Alt-)Bebauung auf dem Flurstück 62/1.

**Der Änderungsbereich, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Im Mittelfelde umfasst, im Luftbild (ohne Maßstab)**



Aufgrund der geplanten neuen Nutzungszuweisung für den nördlichen Bereich des bisherigen Mischgebietes als Allgemeines Wohngebiet (s.o.) und einer damit verbundenen neuen, effektiv nutzbaren Gliederung der Grundstücke soll die Lärmschutzanlage weitgehend einheitlich als Wall hergerichtet werden. Diese Vorgabe leitet sich auch mit Blick auf die erheblich günstigeren Erstellungskosten für den Erdwall gegenüber einer Wand ab. Die Bepflanzung des Walles sorgt überdies für eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild als die flächenhafte Darstellung einer Wand. Der Übergang als Lückenschluss vom Wall zur vorhandenen Bebauung im Mischgebiet kann allerdings lediglich als Wand ausgebildet werden.

Somit leitet sich aus den anzupassenden Maßgaben zur Schaffung eines effektiven Lärmschutzes gegenüber dem Verkehrslärm der L 615 eine weitere Begründung für die Notwendigkeit dieser vorliegenden Änderung ab. Schließlich sind Angaben zur allgemeinen Beeinträchtigung des Wohngebietes durch den Verkehrslärm der L 615 aus dem vorliegenden Schallgutachten sowie daraus abgeleitete bauliche Anforderungen bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese sollen als Hinweise in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um die Situation für sämtliche Interessenten in dieser Hinsicht klarzustellen.

Hinsichtlich des Verfahrens erfolgten am 29.01. sowie am 18.02.2014 Abstimmungsgespräche mit dem Bürgermeister und dem zuständigen Vertreter der Samtgemeinde Oderwald. Am 17.03.2014 wurden die Planänderungen den interessierten Anwohnern bzw. möglichen Bauwilligen vorgestellt bzw. diskutiert. Am 07.04., am 21.05. sowie am 02.06.2014 erfolgten Vorstellungen und Erörterungen im Gemeinderat. Eine gezielte Abstimmung mit dem Bauplanungsamt des Landkreises Wolfenbüttel wurde zwischenzeitlich am 06.05.2014 vorgenommen.

## **2 Zum Verfahren**

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme zur Verstärkung der Innenentwicklung, weil erstens die aufgrund mangelnder Nachfrage weitgehend ungenutzte Mischgebietsfläche zu einer Wohngebietsfläche umgewandelt wird. Somit wird diese innerhalb der beplanten Ortslage liegende Fläche einer absehbaren wohnbaulichen Nutzung zugeführt, womit an anderer Stelle eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermeiden wird.

Zweitens werden im Rahmen dieser Änderung Maßnahmen getroffen, die zur verbesserten Attraktivität und damit zur konkreten Realisierung des bereits entwickelten bzw. erschlossenen Baugebietes beitragen: Durch die damit beabsichtigte schnellere Aufsiedlung des Plangebietes ergibt sich eine Entlastung in Bezug auf andere Standorte, die ggfs. noch einer konkreten Beplanung und Erschließung bedürfen.

Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt. Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst mit einer maximal überbaubaren Fläche von insgesamt 9.006,6 m<sup>2</sup> somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 Abs. BauNVO (vgl. Kap. 4 Flächenbilanz: max. überbaubare Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet 16.048 m<sup>2</sup> x 0,45 = 7.221,6 m<sup>2</sup>; max. überbaubare Grundfläche im Mischgebiet 2.975 m<sup>2</sup> x 0,6 = 1.785 m<sup>2</sup>).

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante zusätzliche Wohnbebauung im Baugebiet und die Änderungen in den Textlichen Festsetzungen bzw. der Örtlichen Bauvorschriften stellen aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

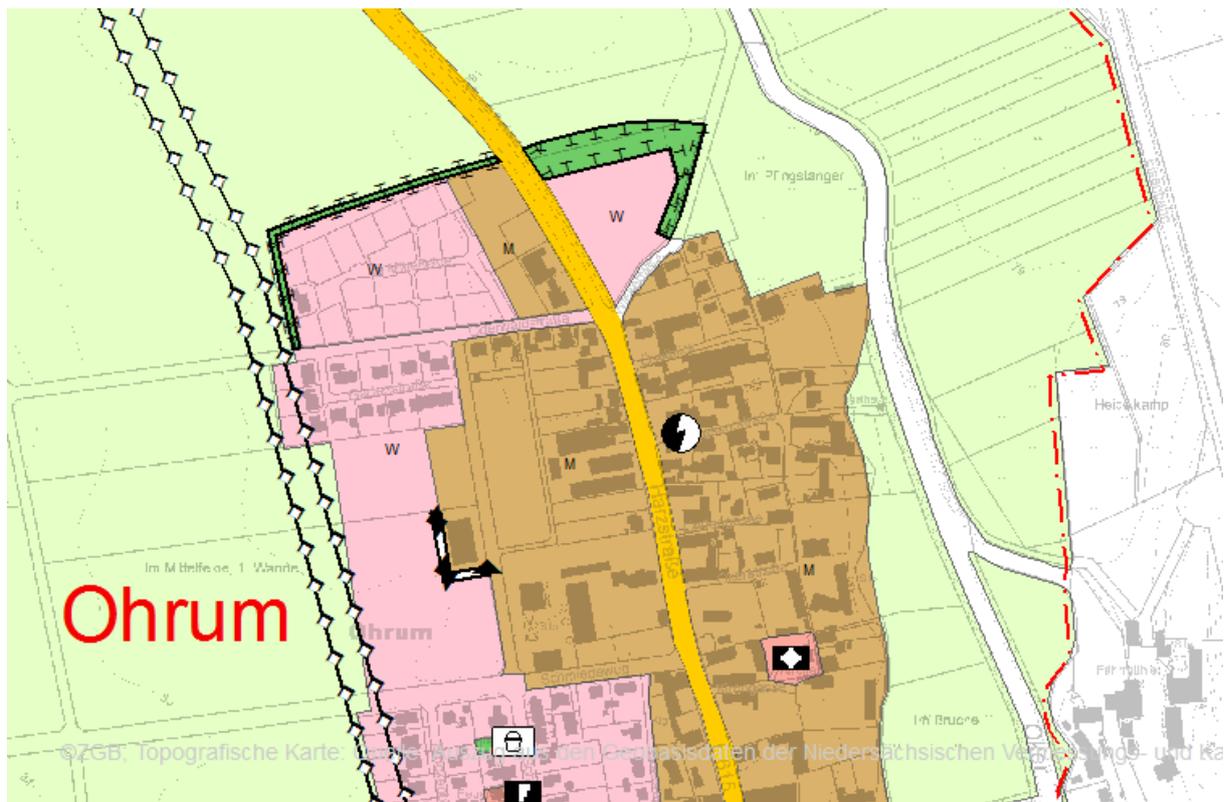
Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Oderwald (Verfahrensstand z.Z. 9. Änderung v. 21.09.2011) stellt gem. der am 06.08.2007 genehmigten 6. Änderung den größeren, westlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Dagegen ist der kleinere, östliche Bereich als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO deklariert. Der bestehende Bebauungsplan folgte somit der Ausweisung des Flächennutzungsplanes und entsprach somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Bedingt durch die im nordöstlichen Bereich geplante Nutzungsänderung vom Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich neben der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes auch die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB vorgenommen wird, kann hier gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oderwald** (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Zweckverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



**4 Flächenbilanz**

<i>Bereich</i>	<i>vorh. B-Plan</i>	<i>gem. 1. Änderung</i>
<u>Öffentliche Flächen (Gemeinde):</u>		
Straßenraum (mit Fußweg im Südwesten):	2.158 m <sup>2</sup>	2.220 m <sup>2</sup>
Lärmschutzanlage (mit Fläche zum Anpflanzen):	1.350 m <sup>2</sup>	1.545 m <sup>2</sup>
Spielplatz:	547 m <sup>2</sup>	n.n.
Weg zum Lärmschutzwall:	n.n.	280 m <sup>2</sup>
<i>Summen:</i>	<i>4.055 m<sup>2</sup></i>	<i>4.045 m<sup>2</sup></i>
 <u>Private Grundstücksflächen:</u>		
Allgemeines Wohngebiet (incl. private Stichwege):	13.371 m <sup>2</sup>	15.858 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	5.527 m <sup>2</sup>	2.975 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen:	975 m <sup>2</sup>	1.050 m <sup>2</sup>
<i>Summen</i>	<i>19.873 m<sup>2</sup></i>	<i>19.883 m<sup>2</sup></i>
 Plangebiet gesamt:	 23.928 m <sup>2</sup>	 23.928 m <sup>2</sup>

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die überwiegende Fläche des Bebauungsplanes nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung als Wohnbaufläche dar. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim „reinen Wohngebiet“. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO nicht zulässig (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

#### Mischgebiet

Für den südöstlichen Plangebietsbereich wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, in dem die Einrichtungen von Wohnen und Gewerbe grundsätzlich gleichberechtigt sind. Außerdem wären Einrichtungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, aber auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig. Um die Wohnqualität der umgebenden Wohngebiete nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen, sind hier Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. gem. Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

Mit der Ausweisung als Mischgebiet wird dem hier bis vor einem Jahr vorhandenen Betrieb (Autowerkstatt; derzeit private Nutzung mit Autorestauration) und gleichzeitig auch der bestehenden Wohnfunktion entsprochen. Das bedingt einerseits einen geringeren Schutzanspruch gegenüber der Wohnruhe als im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet; andererseits muss eine Beschränkung auf Gewerbebetriebe erfolgen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die konkrete Regelung kann sich dabei unter Anwendung des § 15 BauNVO ergeben, der im Einzelfall das Vorhaben hinsichtlich Einpassung in die Eigenart des Baugebietes bzw. hinsichtlich der Zumutbarkeit von Störungen prüfen lässt. Zudem sind auch hier die Nähe und der Schutzanspruch vom Allgemeinen Wohngebiet zu beachten, so dass für weitere bauliche Ergänzungen oder technische Veränderungen entsprechende Gutachten insbesondere zur Schallimmission dem baulichen Genehmigungsverfahren zu Grunde zu legen wären.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Insgesamt wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“ incl. der Änderungsfläche mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl deutlich unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Im verbleibenden „Mischgebiet“ wird die GRZ dagegen mit 0,4 festgesetzt, womit auch hier eine deutliche Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenze von 0,6 gegeben ist. Die genannten Festsetzungen begründen sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die zu erwartende Einfamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar.

### Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 oder mehr hat und dessen Deckenunterseite gem. § 2 Abs. 6 NBauO im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

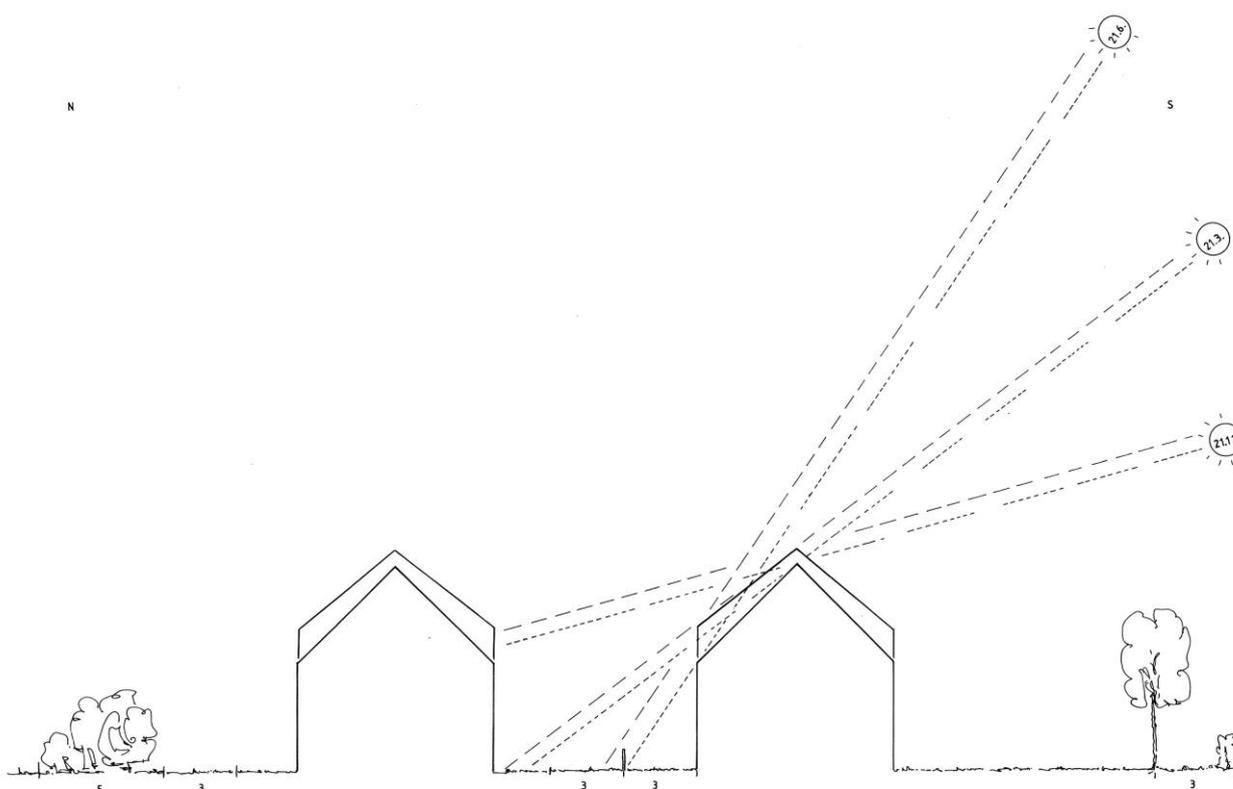
Hinsichtlich der Geschosszahl wird als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Diese Maßgabe wird als neue Maßgabe in den Bebauungsplan übernommen und dient der Klarstellung; denn die zweigeschossige Bauweise war bereits im vorhandenen Bebauungsplan unter Einbeziehung des Dachraumes möglich. Durch das eindeutig formulierte Angebot der Zweigeschossigkeit wird der heute in Wohngebieten zeitgemäßen bzw. häufig nachgefragten Bauweise entsprochen. Durch die gleichzeitige Beschränkung der Firsthöhe (s.u.; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6) und durch die Vorgaben in Bezug auf die Dachformen und –neigungen (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 2) erfolgt eine höhenmäßige (und gestalterische) Orientierung an der vorhandenen umgebenden Bebauung. Die Bebauung fügt sich dadurch angemessen in die umliegende Landschaft ein.

### Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe

Auf die Ausbildung einer Traufhöhe wird zukünftig verzichtet, weil durch die Vorgabe der Firsthöhe in Verbindung mit der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit (s.o.) und den gestalterischen Vorgaben

zur Ausbildung des Daches (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 2) eine ausreichende Regelung für eine angemessene Höhenausbildung der Fassade gegeben ist.

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und der Mitte des dem Grundstück zuzuordnenden Abschnitts der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße in ihrem fertigen oder geplanten Bauzustand beträgt max. 9,00 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 6). Der Höhenbezug kann zukünftig somit auch auf die Planstraße in ihrem geplanten Zustand bezogen werden, solange der Straßenraum nicht fertig ausgebaut ist und damit die Höhe der fertig gestellten Planstraße nicht eindeutig zu definieren ist.



### **Die Erhöhung der Firsthöhe - keine nennenswerte Zunahme der Verschattung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine Firsthöhe von 8,5 m vor; mit Blick auf die gewünschte Zulässigkeit von zweigeschossigen Bauten wird diese nun auf 9 m erhöht. Es handelt sich um eine geringfügige Erhöhung; wodurch sich der Schattenwurf auf das jeweils nördlich benachbarte Grundstück nicht nennenswert vergrößert. Damit ergibt sich keine veränderte Wirkung: Während bei den niedrigen Sonnenständen im Winterhalbjahr auch weiterhin von einer Verschattung der Fassade auszugehen ist, so kann bei den hohen Sonnenständen im Sommerhalbjahr auch weiterhin von keiner Verschattung der hinterliegenden Fassade ausgegangen werden.

### **5.3 Bauweise**

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das Allgemeine Wohngebiet und für das Mischgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird neu weiterhin festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Damit verbindet sich noch keine abschließende Aussage über die Anzahl der Wohnungen, allerdings wird so dem geplanten kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild im Baugebiet entsprochen.

Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich dieser Baufelder ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Baugebiet gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

### **5.4 Baugrenze**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken und Flächen gewährleistet.

Einzig Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Abstandsflächen baurechtlich zulässig. Damit sind hier auch Anlagen möglich, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. gem. § 5 Abs. 8 Nr.2 NBauO Garagen oder Carports bis zu einer Höhe von 3 m bzw. Überbauung von 30 m<sup>2</sup>).

Der Abstand der Hauptgebäude zu den umgebenden privaten Grundstücken bzw. zu der Planstraße hat weitgehend mindestens 3,0 m zu betragen. Orientiert am Bestand werden im Bereich des Mischgebietes 5,0 m vorgegeben, während der Abstand zum Straßenraum der „Oderwaldstraße“ mit 8,0 m großzügig vorgegeben wird. Insgesamt wird so die in diesem Bereich von Ohrum vorhandene städtebauliche Gliederung mit einer gewissen räumlichen Durchlässigkeit weiter aufgegriffen.

Weiterhin ist ein entsprechender Abstand zu der im Plangebiet auf den westlichen und nördlichen Grundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zu wahren, um die Entfaltung der randlichen Bepflanzung nicht zu gefährden. Das gilt auch in Bezug auf den zu bepflanzenden Lärmschutzwall und den entsprechenden Erschließungsweg, die sich auf kommunaler Fläche befinden. Der Abstand der Hauptgebäude zu den Pflanzflächen hat dabei mindestens 3,0 m zu betragen.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die „Oderwaldstraße“, in welche die Plangebietsstraße („Im Mittelfelde“) einmündet. Die „Oderwaldstraße“ erschließt in ihrem etwa West-Ost gerichteten Verlauf auf der Südseite eine weitgehend durchgängige einzeilige Bebauung und nimmt mehrere untergeordnete Straßenräume auf. Unmittelbar südöstlich des Baugebietes mündet die kommunale Straße in die „Harzstraße“ im Verlauf der Ortsdurchfahrt der L 615 ein.

Der Verlauf der Landesstraße flankiert das Baugebiet östlicherseits, wobei die Ortstafel den Ortseingang auf Höhe der hier vorhandenen einsetzenden Altbebauung ausweist. Bis auf Höhe der nördlichen Erstreckung des Plangebietes schließt sich im Zuge der „freien Strecke“ allerdings eine Geschwindigkeitsbeschränkung von max. 50 km/h an, die in einem nördlicherseits auf 200 m Länge anschließenden Abschnitt auf max. 70 km/h reglementiert ist. Gemessen vom Fahrbahnrand besteht hier gem. dem § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz in einer Tiefe von 20 m eine Bauverbotszone für Hochbauten jeglicher Art (vgl. Hinweise Nr. 6).

Die **innere Erschließung** des Baugebietes wird über die Plangebietsstraße („Im Mittelfelde“) hergestellt, die mit wechselnden Breiten, Aufweitungen und Verschwenkungen ausgeführt werden soll und in einer Wendeanlage (ausgelegt für dreiachsige Müllfahrzeuge) mündet. Die Planstraße weist eine Parzellenbreite von mind. 6,5 m auf und wird als mischgenutzte Verkehrsfläche auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt.

Auf die Anlage von gesonderten, mit einem Hochbord abgegrenzten Fußwegen wird verzichtet, weil das Verkehrsaufkommen gering sein wird und eine mischgenutzte Fläche ausdrücklich beabsichtigt ist. Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und durch das weitgehende Fernhalten von Fremdverkehr Kindern und Erwachsenen den problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren Wohnumfeld erreicht. Eine weitere Aufteilung bzw. planungsrechtliche Festsetzung dieser Straßenverkehrsfläche erfolgt an dieser Stelle nicht; die Differenzierung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Im nordöstlichen, als Stichstraße hergestellten Bereich ergibt sich dabei gegenüber der ursprünglichen Planung eine Veränderung, indem hier die Verkehrsfläche von bisher 4,0 m auf insgesamt 6,5 m Breite hergestellt wird. Dadurch wird auch in diesem Straßenraum der zukünftig zu erwartende Begegnungsverkehr oder das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum ohne Einschränkungen ermöglicht.

Im Verlauf der Planstraße werden insgesamt mindestens 10 Stellplätze für den ruhenden Verkehr geschaffen. Die Anordnung soll dabei in Längsaufstellung parallel zur Fahrbahn erfolgen. Somit wird gewährleistet, dass der Verkehrsfluss und die Übersichtlichkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer auf der Planstraße weitgehend ohne Behinderungen durch parkende Fahrzeuge erfolgen kann und dass mögliche Verkehrsgefährdungen minimiert werden. Der gesamte Straßenraum wird als befestigte (versiegelte) Fläche hergestellt.

Ausgehend von dem „Oderwaldstraße“ werden über die Planstraße sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt. Am Ende der Planstraße wird eine Wendeanlage eingefügt. Ihr innerer Radius beträgt  $r = 10,5$  m, so dass Feuerwehrfahrzeuge und dreiachsige Müllfahrzeuge gemäß der StVZO ohne Rückstoßen wenden können.

Im Südwesten wird ausgehend vom öffentlichen Straßenraum eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Fuß- und Radweg** festgesetzt, die zwischen der von der Wendeanlage ausgehenden öffentlichen Stichstraße, die der Erschließung eines hinterliegenden Grundstückes dient, und dem das Baugebiet südlich flankierenden Straßenraum „Oderwaldstraße“ verläuft. Unabhängig von der Planstraße ermöglicht diese Verkehrsfläche eine verbesserte Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer. Für diese Verkehrsteilnehmer besteht somit eine alternative Anbindung sowohl in das innerörtliche Straßensystem als auch in das in die Landschaft führende Wegenetz.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird in einer Breite von 2,0 m festgelegt. Die unbefugte Nutzung ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Im Rahmen der Ausbauplanung ist bei der Anbindung an den Straßenraum der „Oderwaldstraße“ der Graben im Straßenseitenraum mit einem Rohrdurchlass zu queren. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit der Feldmarkinteressentschaft zu führen, in deren Eigentum sich dieser Teil des Straßenraumes befindet.

Ein weiterer Weg mit der Zweckbestimmung **Erschließung Lärmschutzwall** ergibt sich als Änderung in Ausrichtung auf die Pflege der Lärmschutzanlage im Nordosten des Baugebietes. Ausgehend von der Erschließungsstraße verläuft dieser Weg in einer Breite von 2,5 m zwischen der im Südosten verbliebenen Mischgebietsfläche und der nördlich daran anschließenden, neuerdings als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teilfläche. In einer verringerten Breite von 2,0 m verläuft der Weg weiter am westlichen bzw. südlichen Fuße des Lärmschutzwalles, um wieder an die Planstraße in ihrem nördlichen Abschnitt anzubinden. Dieser kommunale Weg eröffnet den Zugang (bzw. die Zufahrt mit kleinen Fahrzeugen) zum Lärmschutzwall, um auf dieser kommunalen Anlage entsprechende Pflegearbeiten vornehmen zu können. Eine alternative Erreichbarkeit über den Straßenraum der L 615 ist hier nicht zulässig. Abgesehen von der Wegfunktion ergibt sich auch eine gewisse Pufferfunktion durch den so vergrößerten Abstand zwischen dem Mischgebiet auf der südlichen und dem Wohngebiet auf der nördlichen Seite.

Ausgehend von der Planstraße erfolgt die innere Erschließung in den Baufeldern durch zwei kleine Stichstraßen (Flurstücke 62/17 und 62/26), die im gemeinsamen Eigentum der hinterliegenden, nicht unmittelbar an die Planstraße angrenzenden Grundstücke liegen werden. Diese beiden **privaten Verkehrsflächen** weisen eine einheitliche Breite von 3,5 m auf und nehmen lediglich den Anliegerverkehr der über sie erschlossenen max. vier hinterliegenden Baugrundstücke (Flurstücke 62/13, 62/14, 62/30 und 62/31) auf. Außerdem wird ausgehend von der Planstraße über diese privaten Stichstraßen die Ver- und Entsorgung der entsprechenden Grundstücke gewährleistet.

Eine Wendemöglichkeit ist mit Blick auf die geringe Breite auch für PKW nicht gegeben; denn die privaten Anlieger können eine Wendemöglichkeit auf ihrem Grundstück vorsehen. Zweifellos genügt die vorhandene Ausbauplanung dem Einsatz von Rettungsfahrzeugen. Allerdings ist die Befahrung durch das Müllfahrzeug des entsprechenden Entsorgungsträgers nicht gewährleistet, so dass die

Müllbehältnisse der entsprechenden hinterliegenden Grundstücke seitens der zukünftigen Bewohner im Bereich der jeweiligen Einmündung in die Planstraße bereit gestellt werden müssen.

#### **5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Am nördöstlichen und am östlichen Rand des Plangebietes ist auf den neu zu bebauenden privaten Grundstücksflächen ein 5,0 m breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen müssen von den Eigentümern in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode angelegt werden. Damit soll in nördlicher bzw. östlicher Richtung eine geschlossene Eingrünung des Baugebietes und ein angemessener Übergang in die umgebende Landschaft erreicht werden. Um insgesamt den Einsatz fremdartiger und damit nicht an den Naturraum angepasster Gehölze zu vermeiden, werden entsprechende landschaftstypische Gehölze vorgegeben (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2). Die Unterhaltung der dem Acker zugewandten Gehölze ist dabei sicher zu stellen, damit weder herüberwachsende Äste, Wurzelwerk noch Schattenwurf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigen bzw. zu Ertragseinbußen führen.

In gleicher Weise soll seitens der Gemeinde die Bepflanzung am Lärmschutzwall im Nordosten des Baugebietes erfolgen, (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7 bzw. Nr. 2). Insgesamt dienen diese Festsetzungen der Vermeidung sowie dem Ausgleich von Beeinträchtigungen infolge der Flächenversiegelung und Bebauung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Außerdem schwächen sie mögliche Emissionen von den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und im Westen des neuen Baugebietes ab. Das kann abgeschwächt auch in Bezug auf die Geräuschemissionen vom östlich verlaufenden Straßenraum angeführt werden; denn eine Lärmemission wird subjektiv als weniger störend empfunden, wenn die Lärmquelle nicht sichtbar ist.

#### **5.7 Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken**

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes galten die Vorgaben gemäß des § 1a (2) BauGB sowie der §§ 13 ff BNatSchG, wonach Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren sind. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a (3) und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Im Rahmen der innerhalb der ursprünglichen Beplanung erarbeiteten Eingriffsbilanzierung (vgl. Grünordnerischer Fachbeitrag im Umweltbericht) wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die über die Vorgaben zur Grundflächenzahl bzw. Überbaubarkeit der privaten Grundstücksflächen hinaus konkrete Regelungen für die Herstellung von Pflanzflächen im neuen Baugebiet vorgeben.

So wurden im Übergangsbereich zur offenen Landschaft 5 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um diesen Übergang angemessen auszubilden; der gleichzeitig auch eine gewisse Schutzfunktion gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung mit sich bringt (vgl. Begründung Nr. 5.6 bzw. Textliche Festsetzung Nr. 2). Eine entsprechende Bepflanzung ist auch für den Lärmschutzwall (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7) vorgegeben.

Weiter wurde ursprünglich vorgegeben, dass auf den zukünftigen privaten Grundstücken auf jedem privaten Grundstück pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Diese Vorgabe wurde im Hinblick auf eine Verdeutlichung, aber auch wegen einer unangemessenen Häufung von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken auf psych. eine Baumpflanzung pro Grundstück zurückgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3).

Außerdem wurden im ursprünglichen Bebauungsplan 11 Einzelstandorte für standortgerechte (einheimische) Baumpflanzungen festgesetzt, die aufgrund ihrer Nähe zum Straßenraum zu einer gewünschten markanten Strukturierung des Baugebietes (wie auch des angrenzenden Straßenraumes) beitragen. Auf die Vorgabe von konkreten Standorten wurde dabei zugunsten einer freieren Anordnung in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen dieser Änderung verzichtet (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4).

Unbenommen von den Vorgaben zur Versiegelung und Bepflanzung im Plangebiet bleibt dem Bebauungsplan eine externe Kompensationsfläche zugeordnet.

Abgesehen von der Regelung gem. § 13 Abs. 3 BauGB (vgl. Kap. 2) ergibt sich insgesamt mit Blick auf die geplanten Änderungen keine Erfordernis, im Rahmen dieses Verfahrens einen veränderten Umfang an Kompensationsvorhaben zu fordern. Auf der einen Seite erhöht sich zwar durch die beabsichtigte Verbreiterung des Straßenraumes im nordöstlichen Bereich und durch die Einbeziehung der (unversiegelten) Spielplatzfläche in die (teilversiegelte) Wohngebietsfläche die versiegelte Fläche; auf der anderen Seite ergibt sich jedoch durch die Vergrößerung der Wallfläche und durch die Verringerung der GRZ von max. 0,6 auf max. 0,45 im Bereich der zum Allgemeinen Wohngebiet veränderten ursprünglichen Mischgebietsfläche eine Verringerung derselben (siehe dazu auch Kap. 4 Flächenbilanz).

Durch die geänderte Vorgabe bzgl. der ergänzenden Baumpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück (gem. Textliche Festsetzung Nr. 3) ergibt sich in diesem Zusammenhang übrigens keine anrechenbare Verringerung der Kompensation, weil keine Annahme bzgl. der *tatsächlich* versiegelten Grundflächen getroffen werden kann. Gleiches gilt in Bezug auf die entfallende Regelung zur Ausbildung der Vorgärtenfläche gem. alten § 5 Örtliche Bauvorschrift: Hinsichtlich ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt bleibt die Funktion der Vorgärten auch ohne die vorgegebene Gestaltungsweise erhalten.

### 5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der östlich angrenzenden L 615 („Harzstraße“) werden gem. der schalltechnischen Untersuchung – unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage von 4,5 m Höhe (vgl. Kap. 5.9) – die für ein Allgemeines Wohngebiet anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB (A) eingehalten bzw. unterschritten. Dagegen ist in der Nachtzeit in Teilbereichen des Plangebietes eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB (A) zu erwarten.

Gem. der Empfehlung des Lärmschutzgutachtens wird deshalb der Bereich der Wohnbebauung, bei dem der Orientierungswert von nachts 45 dB (A) im Obergeschoss überschritten wird, als „Vorbelastet durch den Verkehrslärm“ im Bebauungsplan gekennzeichnet (vgl. Hinweise Nr. 1). Weiterhin ergeben sich Vorgaben zu passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen.

Da zum gegenwärtigen Planungsstand aufgrund der noch nicht absehbaren Detailausführungen der zukünftigen Gebäude keine konkreten Schalldämmmaße für Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen angegeben werden können, wird bezüglich des festzusetzenden passiven Schallschutzes auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen.

#### Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (= Tabelle 8 der DIN 4109)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"  dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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.  
<sup>2</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Maßnahmen basieren gem. Tabelle 8 der DIN 4109 auf sogenannten „Lärmpegelbereichen“, die auf einer Klasseneinteilung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ in 5 dB (A)-Stufen beruhen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich gem. DIN 4109 aus dem Beurteilungspegel aller einwirkenden Geräuschquellen für den Tageszeitraum (6-22 Uhr). Zum berechneten Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm sind zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms 3 dB (A) hinzu zu addieren. Die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm hängen außerdem von der Raumart ab. Hier unterscheidet die DIN 4109 drei verschiedene Kategorien,

wobei gem. Tabelle 8 der DIN 4109 für das Plangebiet die Spalte 4 mit den Aufenthaltsräumen in Wohnungen maßgebend ist.

In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I, II und III abzugrenzen, wobei das allgemeine Wohngebiet in den Lärmpegelbereichen I und II liegt (vgl. Lärmschutzgutachten Darstellung Anhang 5). Die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen I und II zieht nach der DIN 4109 einheitliche Schalldämmmaßnahmen an den Außenbauteilen nach sich (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schalldämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind. Dabei sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich (was bei den heute gegebenen baulichen Anforderungen an die Wärmedämmung keinen zusätzlichen Aufwand darstellt; vgl. Hinweise Nr. 2).

Um innerhalb der Lärmpegelbereiche eine Belüftung von den besonders ruhebedürftigen Räumen gewährleisten zu können, sind die zum Straßenraum orientierten Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die in einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Dämpfungsmaß ausgestattet sind (vgl. Hinweise Nr. 3).

#### **5.9 Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall)**

Aufgrund der großen Verkehrsmengen im Zuge der L 615 ergeben sich im nordöstlichen Abschnitt des Baugebiets erhebliche Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm. Diese Auswirkungen können durch entsprechende Lärmabschirmungen auf ein für das Wohnbaugebiet verträgliches Maß abgeschwächt werden, was im Schalltechnischen Gutachten für das Prognosejahr 2020 berechnet wurde.

Im östlichen Bereich, angrenzend zur Landesstraße, soll für die notwendige Abschirmung des Plangebietes den betreffenden privaten Wohngrundstücken ein 4,5 m hoher Lärmschutzwall vorgelagert werden. Der Wall soll mit einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 und mit einer Kronenbreite von 0,5 m ausgeführt werden, so dass sich insgesamt eine Breite von 14 m zuzüglich einer nach Osten vorgelagerten Mulde von 1,0 m ergibt.

In gleicher Weise ergibt sich die Anforderung einer Abschirmung im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes über eine Länge von 30 m. Westlich anschließend läuft der Lärmschutzwall über eine Länge von 12 m auf das natürliche Höhenniveau im Plangebiet aus. Dagegen ergibt sich im Übergangsbereich zur bestehenden Altbebauung auf dem Flurstück 62/1 das Erfordernis, ausgehend vom hier auslaufenden Erdwall eine entsprechend hohe Lärmschutzwand bis an das bestehende Gebäude herzustellen.

Die landschaftsgerechte Einfügung des Lärmschutzwalles ergibt sich aus der Festsetzung zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gem. Textlicher Festsetzung Nr. 7 bzw. Nr. 2. Daraus resultiert mit Blick auf die Wohnqualität im Baugebiet eine zusätzliche visuelle Abschirmung der Lärmquelle.

### **5.10 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung Grund- und Quellwassergewinnung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes „Halchter-Ohrum“ der Stadtwerke Wolfenbüttel GmbH. Die Schutzgebietsverordnung mit konkreten Handlungsmaßgaben wurde im Amtsblatt für den Reg.-Bez. Braunschweig Nr. 3 vom 01.02.1982 veröffentlicht oder kann auf der Internetseite des Landkreises Wolfenbüttel eingesehen werden. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist im Plangebiet einzuhalten; z.B. ist gem. § 4 Nr. 6 der Verordnung eine Versickerung von im Straßenraum abfließenden Wasser nicht erlaubt. Für die Versickerung auf den privaten Grundstücken ist aufgrund der Lage des Baugebietes im Wasserschutzgebiet eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu beantragen. Versagungsgründe nach §12 WHG bleiben unberührt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5).

### **5.11 Textliche Festsetzungen**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und im Mischgebiet die Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz wie Kornellkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Hasel, Holunder, Hundsrose und je 50 m<sup>2</sup> ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. anliegende Artenliste). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist für die Versiegelung der Baugrundstücke auf jedem Baugrundstück ein hochstämmiger, laubtragender, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu pflanzen sind Laubbäume II. Ordnung wie Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume. Die Baumscheibe muss mind. 8 m<sup>2</sup> groß angelegt werden (vgl. anliegende Artenliste).

Diese Festsetzung ersetzt die bisher geltende textliche Festsetzung Nr. 3: *Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist für die Versiegelung der Baugrundstücke je angefangener 150 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger, laubtragender, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu pflanzen sind Laubbäume II. Ordnung wie Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume. Die Baumscheibe muss mind. 8 m<sup>2</sup> groß angelegt werden.*

Diese Änderung sorgt für Klarheit in Bezug auf die auf dem jeweiligen Grundstück zu ergänzende Bepflanzung; denn bisher war eine ergänzende Baumpflanzung pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück gefordert. Eine weitere Bepflanzung mit Bäumen ist mit Blick auf die relativ kleinen Grundstücke, auf die in einzelnen Bereichen ohnehin noch zu ergänzenden Baumstandorte (vgl. zeichnerische Festsetzungen und Textliche Festsetzungen Nrn. 2 und 4) sowie mit Verweis auf die einzuhaltenden Abstände zu den benachbarten Grundstücken nicht vertretbar.

4. Im Randbereich zum umgebenden Straßenraum ist auf den Flurstücken 62/7, 62/18, 62/19, 62/29, 62/32, 62/34 und 62/40 jeweils ein hochstämmiger, laubtragender, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Flurstück 62/42 sind in gleicher Weise zwei Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Laubbäume II. Ordnung wie Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume. Die Baumscheibe muss mind. 8 m<sup>2</sup> groß sein.

Diese Festsetzung ersetzt die bisher geltende textliche Festsetzung Nr. 4: *Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für Einzelanpflanzungen von Bäumen sind Hochstämme der natürlichen potentiellen Vegetation – vorzugsweise Obsthochstämme – zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. anliegende Artenliste).*

Die festgesetzten Anordnungen von Baumstandorten auf konkret bestimmten Bereichen der privaten Grundstücksflächen wurden teilweise von den Bauherren bzw. Bauwilligen als reglementierend empfunden: Die freie Überplanbarkeit des Grundstückes wurde dadurch weiter eingeschränkt, insbesondere mit Verweis auf die Ausrichtungen von Zufahrten und die Anlage von Garagen etc. Durch die geänderte Regelung wird die Anordnung der Bepflanzung dem Grundstückseigentümer überlassen; wobei die Summe der straßenraumwirksamen Baumpflanzungen gewahrt bleibt.

5. (bisher Nr. 7) Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zwischen zu speichern. Das Speichervolumen muss mind. 2 m<sup>3</sup> je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung ist zulässig. Für die Versickerung ist aufgrund der Lage des Baugebietes im Wasserschutzgebiet eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu beantragen. Versagungsgründe nach §12 WHG bleiben unberührt.

6. Die Firsthöhe (FH) darf 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt wird gebildet durch die Mitte des dem Grundstück zuzuordnenden Abschnitts der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße im fertigen oder geplanten Bauzustand.

Diese Festsetzung ersetzt die bisher geltende Textliche Festsetzung Nr. 8: *Traufenhöhe (TH), Firsthöhe (FH): Die Höhe der Traufe baulicher Anlagen (Traufenhöhe) darf 4,50 m, die Firsthöhe (FH) darf 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt wird gebildet durch die Mitte des dem Grundstück zuzuordnenden Abschnitts der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße im fertigen Bauzustand. Traufe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der die Dachhaut bildenden Tragelemente, z.B. der Sparren.*

*Durch Zwerchhäuser als über der Fassade aufsteigende nicht zurückgesetzte Dachaufbauten mit senkrechten seitlichen Begrenzungen von mind. einem Geschoss Höhe und durch Vor- oder Rücksprünge des Gebäudekörpers bedingte Überschreitungen der festgesetzten Traufenhöhe können ausnahmsweise bis 5,50 m über dem Bezugspunkt zugelassen werden. Über die Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB entscheidet auf Antrag die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.*

Bisher wurde auf eine Vorgabe in Bezug auf die Geschossigkeit verzichtet; die Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Vorgaben der Traufhöhe und der Firsthöhe geregelt. Damit war bereits eine (sich nicht auf die gesamte Grundfläche beziehende) zweigeschossige Bauweise möglich. Um aber zukünftig die heute zeitgemäße durchgängige zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen, wird

die Vorgabe der Traufhöhe aufgegeben und stattdessen die einheitliche zweigeschossige Bauweise ermöglicht (vgl. Kap. 5.2 bzw. Vorgabe in der zeichnerischen Darstellung). Um eine in Bezug auf den Ort unangemessene Höhenentwicklung zu vermeiden, wird aber weiterhin eine maximale Höhenentwicklung vom First vorgegeben. Die Erhöhung um 0,5 m ist dabei der Ausbildung eines angemessenen sichtbaren Schrägdaches (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 2) geschuldet und in seiner Auswirkung auf die bestehenden Baukörper als geringfügig zu betrachten.

Davon abgesehen wird der Bezugspunkt für die Firsthöhe in der Weise ergänzt, dass auch der Höhenbezug zur geplanten Bauhöhe der zukünftigen Straße hergestellt werden kann, solange die Straße noch nicht konkret ausgebaut ist.

7. (bisher 9) Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG ist ein Lärmschutzwall (ggfs. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,5 m über Oberkante der Fahrbahn der Landesstraße zu errichten. Die Bemessung der Lärmschutzanlage ergibt sich aus dem Lärmschutzgutachten. Der Lärmschutzwall ist i.S. der Textl. Festsetzung Nr. 2 zu begrünen. Im Übergang zur bestehenden Altbebauung auf dem Flurstück 62/1 ist eine entsprechend hohe Lärmschutzwand herzustellen.

Zukünftig entfällt die bisher geltende Textliche Festsetzung Nr. 5: *Garagen, offene Kleingaragen (Carport) nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO über 35 qm Grundfläche sind bei Verwendung des Flachdaches (hier < 15° Dachneigung) dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.*

Diese Festsetzung galt ohnehin nur für relativ große Doppelgaragen mit Flachdach, für deren Herstellung sich allerdings ein erheblicher baulicher und finanzieller Aufwand ergeben hätte. Mit Blick auf die kaum gegebene Ansichtsfläche eines Flachdaches ist von keiner visuellen bzw. gestalterischen Einschränkung auszugehen. Eine Auswirkung in Bezug auf die Kompensationsberechnung ergibt sich ebenfalls nicht; weil die Errichtung entsprechender Garagen lediglich eine Option darstellte. Gleiches gilt im Hinblick auf eine Retentionswirkung von Niederschlagswasser, das auf den jeweiligen Grundstücken ohnehin gespeichert bzw. zur Versickerung gebracht werden muss (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5).

Zukünftig entfällt außerdem die bisher geltende Textliche Festsetzung Nr. 6: *Stellplätze und Zuwegungen in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen im Falle von Befestigungen nur mit einem mittleren Abflussbeiwert < 0,6 hergestellt werden. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind empfehlenswert: Schotterrassen, Kies-, Splittdecken, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Porensteine.*

Die Vorgabe zur Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen mit entsprechend durchlässigen Oberflächen ist mit Blick auf die ohnehin gem. Textlicher Festsetzung Nr. 5 zu gewährleistende Speicherung und Versickerung des auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Oberflächenwassers nicht notwendig.

8. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes „Halchter-Ohrum“ der Stadtwerke Wolfenbüttel GmbH. Die Schutzgebietsverordnung mit konkreten Handlungsmaßgaben wurde im Amtsblatt für den Reg.-Bez. Braunschweig Nr. 3 vom 01.02.1982 veröffentlicht oder kann auf der Internetseite des Landkreises Wolfenbüttel eingesehen werden.

## 5.12 Artenlisten

Für die Anpflanzungen, die sich aus den Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 4 ergeben, sind folgende Pflanzarten zu verwenden. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

### Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

### Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpiniifolia*).

### Artenliste 3 (Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m):

Wildapfel / Holzapfel (*Malus silvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

### Artenliste 4 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

## 6 Hinweise

1. Der Bereich der Wohnbebauung, in dem der Orientierungswert von nachts 45 dB (A) im Obergeschoss überschritten wird, ist ausgehend von der L 615 als „Vorbelastet durch den Verkehrslärm“ gekennzeichnet.

2. Im Bereich der zum Straßenraum orientierten Fassade ist entsprechender Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen ausgehend von der L 615 nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Für die Bebauung, die gem. DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen ist,

sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.

3. Es wird empfohlen, die zum Straßenraum orientierten Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Dämpfungsmaß ausgestattet sind.

4. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

5. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zur schwermetallbelasteten Okeraue, wobei gesundheitliche Bedenken nicht bekannt sind.

6. Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 615 besteht gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz für Hochbauten jeglicher Art eine Bauverbotszone von 20 m.

## **7 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen**

### **Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck**

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

### **Begründung der Örtlichen Bauvorschrift**

Das geplante Baugebiet bildet einen Teil des Ortsrandes von Ohrum. Auf das harmonische Erscheinungsbild der künftigen Ortsansicht und auf die Ausbildung einen angemessenen Überganges in die umgebende Kulturlandschaft muss daher besonderer Wert gelegt werden. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung der 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern an den nördlichen, und westlichen Rändern des Plangebietes.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich weiterhin auf die einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes, entsprechend ihrer topographischen Lage. Aufgrund der exponierten Lage gegenüber dem Altdorf ist die Festlegung einer höhenmäßigen Beschränkung der Gebäuden vorgegeben. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch "ausbrechen" oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen.

Auch die Harmonie der Gebäudegruppe wird von der Höhenwirkung des Einzelhauses getragen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt.

Form und Farbe der Dachlandschaft tragen in erheblichem Maße zur Gesamterscheinung des Ortes bei. Allerdings weist die bauliche Umgebung des Plangebietes keine einheitliche Gestaltung auf: Ist die Bebauung im Altdorf noch durch eher steile Satteldächer gekennzeichnet, so stellen sich die Baukörper und die Dachformen in den angrenzenden jüngeren Ausbaubereichen sehr uneinheitlich dar.

Im Plangebiet werden neben den klassischen Formen des steilen Sattel- oder Krüppelwalmdach deshalb auch andere Dachformen wie Walmdächer oder gegenläufig versetzte Pultdächer zugelassen. Diese lassen die heute zeitgemäße moderne Gestaltung aufgreifen, ermöglichen eine optimierte Raumnutzung und bieten zudem aus energetischer (und damit ökologischer Sicht) Vorteile. Durch die Südexposition der meisten Grundstücke wird dabei die effektive Solarnutzung unterstützt.

Die Farbwirkung der (sichtbaren) Dachflächen soll sich mit Blick auf die Gesamtwirkung des Ortsbildes an der Dachlandschaft der gewachsenen Ortslage orientieren. Hier sind rote, braune, graue und anthrazitfarbene Materialien typisch. Die Verwendung anderer Farben würde zu einer Auflösung der homogen wirkenden Dachlandschaft führen. Dabei ist die vorhandene Dachlandschaft durch matte, nicht glänzende Materialien geprägt.

Grundstückseinfriedungen sollten so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitätvolles Gesamtbild erzielt wird, das der örtlichen wie landschaftsbezogenen Lage des Baugebietes gerecht wird. Überhohe Zäune und Hecken schaffen gestalterisch abweisend wirkende Grundstücke. Die zur Straßenseite orientierten Einfriedungen sollen sich mit Form, Material und Farbe in die Umgebung einfügen.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

### **Konkrete Regelungen:**

#### § 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Mittelfelde“ der Gemeinde Ohrum.

#### § 2 Form und Neigung der Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrisch geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 28° bis max. 50° (Altgrad) zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden kann die Dachneigung bis auf 25° reduziert werden. Als Dachform sind das Sattel-, Walm- und das Krüppelwalmdach sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Ver-

hältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen. Die senkrechte Höhe der Abwalmung bei Krüppelwalmdächern darf max. 1,50 m betragen.

Diese Regelung ersetzt die bisher geltende Örtliche Bauvorschrift § 2: *Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrisch geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 28° bis Max. 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachform ist nur das sattel-, Walm- und das Krüppelwalmdach zulässig. Die senkrechte Höhe der Abwalmung bei Krüppelwalmdächern darf max. 1,5 m betragen.*

Mit Bezug auf die den im gesamten Ort maßgeblich prägenden Dachformen werden Flachdächer auf den Hauptbaukörpern weiterhin nicht zugelassen; diese gelten in Ohrum als nicht typische Baukörper und werden im Gesamtbild als störend wahrgenommen. Dagegen werden gegenläufig geneigte Pultdächer zugelassen, die allerdings durch die Regelungen zum Flächenverhältnis und zum Höhenversatz immer noch eine gestalterische Orientierung zu den klassischen Dachformen aufweisen.

#### § 3 Dachaufbauten (Bauteile, die über die Grundform des Daches hinausragen)

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel als über der Fassade aufsteigende nicht zurückgesetzte Dachaufbauten mit senkrechten seitlichen Begrenzungen von mind. einem Geschoss Höhe dürfen eine Breite bis zu 50 v. H. der zugehörigen Traufenlänge haben.

Einrichtungen für erneuerbare Energien, wie z.B. Solarenergienutzungen, sind zulässig. Die Einrichtungen für erneuerbare Energien müssen flächig auf der Dachhaut aufliegen.

Diese Regelung ersetzt die bisher geltende Örtliche Bauvorschrift § 3: *Zwerchhäuser und Zwerchgiebel als über der Fassade aufsteigende nicht zurückgesetzte Dachaufbauten mit senkrechten seitlichen Begrenzungen von mind. einem Geschoss Höhe dürfen eine Breite bis zu 50 v. H. der zugehörigen Traufenlänge haben.*

*Einrichtungen für erneuerbare Energien, wie z.B. Solarenergienutzungen, sind bis zu einem Flächenanteil von 40 % der zugehörigen Dachfläche zulässig. Die Einrichtungen für erneuerbare Energien müssen flächig auf der Dachhaut aufliegen und dürfen nicht mehr als 20 cm aus ihr herausragen.*

Einrichtungen für die Solarenergienutzung sollen zukünftig keiner Flächenbeschränkung mehr unterliegen; um eine möglichst weitgehende zeitgemäße umweltverträgliche Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Ein Überstand der Kollektoren über den Rahmen der Dacheindeckung ist dabei ohnehin nicht zulässig.

#### § 4 Farbe der Dächer

Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentöne zulässig. Soweit sogenannte Wintergärten Teil der Hauptnutzung Wohnen sind, sind Dachverglasungen zulässig. In gleicher Weise können auch Terrassenüberdachungen errichtet werden. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.

Diese Regelung ersetzt die bisher geltende Örtliche Bauvorschrift § 4: *Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009,*

*3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und deren Zwischentöne zulässig. Soweit sogenannte Wintergärten Teil der Hauptnutzung Wohnen sind, sind Dachverglasungen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.*

Die Dachlandschaft des neuen Baugebietes soll sich neben ihren Formen (vgl. ÖBV § 2) auch hinsichtlich der Farbgebung an den im gewachsenen Ortskern überwiegend vorkommenden Mustern orientieren. Hier überwiegen Farbgebungen der Farbtöne rot-rotbraun sowie anthrazit; deshalb wird das Farbspektrum für die Dächer im neuen Baugebiet entsprechend erweitert.

#### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

*Diese Regelung ersetzt die bisher geltende Örtliche Bauvorschrift § 7: Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.*

Der Hinweis auf die max. mögliche Bußgeldsumme wirkt an dieser Stelle übertrieben und ggfs. abschreckend; er soll deshalb zukünftig entfallen.

*Zukünftig entfällt die bisher geltende Örtliche Bauvorschrift § 5 Vorgärten: Als Vorgarten wird der Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der überbaubaren Fläche bezeichnet. Mind. 20 % der Vorgartenfläche sind mit Gehölzen der natürlichen potentiellen Vegetation wie: Felsenbirne, Kornelkirsche, Hartriegel zu bepflanzen, ansonsten ist die Vorgartenfläche als Rasenfläche oder Hausgarten anzulegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Flächen zum Anlegen von max. 2 Stellplätzen oder Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO in einer Gesamtgröße bis 35,0 m<sup>2</sup> Fläche.*

Die bestehende Regelung ist einerseits für den Grundstückseigentümer schwer nachzuvollziehen bzw. erweist sich andererseits als kaum überprüfbar. So sagt die Angabe zur Bepflanzung von mind. 20 % einer Fläche nichts über die Dichte bzw. die Anzahl der Pflanzen aus: Hier hätte eine konkrete Vorgabe zu Abständen und ggfs. Pflanzqualitäten erfolgen müssen, um eine gewollte gestalterische bzw. ökologische Qualität erzielen zu können.

Davon abgesehen ergibt sich nach dem Naturschutzrecht hinsichtlich der Kompensation keine besondere Bewertung dieser Flächen; sie sind wie sämtliche nicht überbaubaren Flächenanteile als intensiv genutztes Gartenland zu bewerten. Insofern ergibt sich auch aus dieser Betrachtung, dass diese Regelung – mit Blick auf die gewollte übersichtliche und nachvollziehbare örtliche Bauvorschrift – zukünftig verzichtbar ist.

*Außerdem entfällt zukünftig die bisher geltende Örtliche Bauvorschrift § 6: Nutzungspflichten, die sich aus dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG - (Stand: Beschluss des Deutschen Bundestages vom 06.06.2008) bzw. sonstigen europ. Vorgaben, Bundes-, Landesgesetzen im Blick auf Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich ergeben, können mit Antrag auf Ausnahmen und*

*Befreiungen gem. § 31 BauGB i.V. mit §§ 85, 86 NBauO entgegenstehende Regelungen dieser ÖBV ersetzen.*

Die genannten Anforderungen sind u.a. grundsätzlich auch ohne Berücksichtigung innerhalb einer ÖBV geltend und damit einzuhalten. Eine gesonderte Erwähnung im Rahmen dieser ÖBV ist nicht notwendig; was hier zur angestrebten verbesserten Übersichtlichkeit und Verständlichkeit beiträgt.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **Wärmeversorgung**

Der Anschluss des Ortes Ohrum an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger Avacon und wird für das Plangebiet über die kommunale Straße „Im Mittelfelde“ gewährleistet. Der Bau der Gasleitung auf das jeweilige private Grundstück erfolgt durch eine vom Versorgungsträger beauftragte Firma.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die LSW (LandE). Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über den erschließenden Straßenzug „Im Mittelfelde“.

### **Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der Straße „Im Mittelfelde“ durch die Deutsche Telekom gegeben. Von hier aus erfolgt eine Verlegung im Zuge der privaten Erschließung. Die Breitbandversorgung ist über die HTP / Hannover gewährleistet und wird über den Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel hergestellt. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Wasserversorgung der Samtgemeinde Oderwald. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von der Hauptleitung in der „Oderwaldstraße“ bzw. „Im Mittelfelde“ ermöglicht.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Samtgemeinde Oderwald im Plangebiet gewährleistet. Gemäß der geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Samtgemeinde Oderwald betriebene Schmutzwasserkanalisation im neu geschaffenen Straßenraum „Im Mittelfelde“. Damit die private Erschließung im Zuge der Planstraße durchgeführt werden kann, wird der Eigenbetrieb pro Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet auf den privaten versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss über naturnahe Verfahren schadlos auf den beplanten Grundflächen zur Versickerung gebracht werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5). Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser wird über einen Kanal in die vom Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Samtgemeinde Oderwald betriebene örtliche Regenwasserkanalisation eingeleitet und dem Vorfluter Oker zugeführt.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel und wird für das Plangebiet zukünftig im Zuge von der Straße „Im Mittelfelde“ sichergestellt. Im Bereich der privaten oder öffentlichen Stichstraßen, die nicht durch entsprechende Fahrzeuge befahren werden, erfolgt die Bereitstellung der Müllbehälter im Bereich der Einmündungen in die Plangebietsstraße. Der An- und Abtransport von den entsprechenden hinterliegenden Grundstücken muss durch die jeweiligen Anlieger vorgenommen werden.

## **9 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

### **Erschließung**

Die bebaubaren Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und werden an den öffentlichen Straßenraum „Im Mittelfelde“ angeschlossen. Die Gemeinde plant Anfang 2015 den Lärmschutzwall anzulegen. Der z.Z. als Baustraße (bzw. bis zur Schottertragschicht) hergestellte Straßenraum wird erst nach weitgehender Herstellung der privaten Gebäude mit seiner Pflasteroberfläche fertig gestellt.

**10 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Ohrum am \_\_.\_\_.20\_\_ und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am \_\_.\_\_.20\_\_.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.08.2014 – 19.09.2014.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am \_\_.\_\_.2014 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Ohrum die 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Im Mittelfelde beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.2014 im Amtsblatt Nr. \_\_ vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Ohrum, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister

Siegel