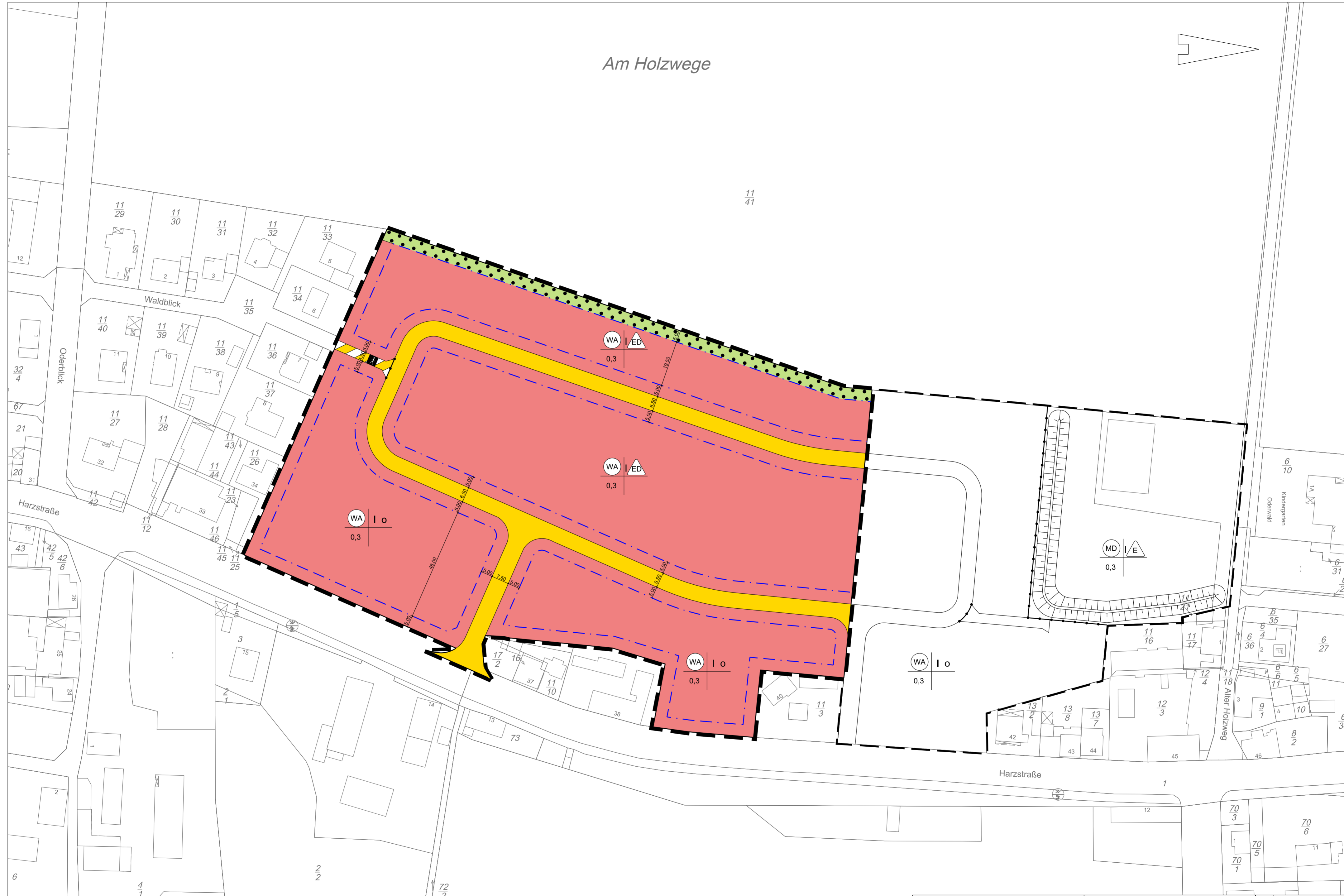
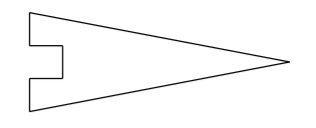


# BEBAUUNGSPLAN "WALDBLICK NORD"

GEMEINDE DORSTADT

Stand 02 / 2016

Am Holzwege



PLANUNG

**Kuhn+Partner**  
DAS INGENIEURBÜRO


HERMANN-BLENK-STRASSE 18  
38108 BRAUNSCHWEIG TEL. +49 531 35446-6

B-Plan "Waldblick Nord"		M. 1 : 1000	
Gemeinde Dorstadt		DATUM: 18.02.2016	
Bebauungsplan		GEZ.	W.Kuhn
		BLATT GR.	420 / 597
		AUFTR. NR.	720 B 16007
		GEPR.	INDEX
			DATUM
			INDEX
			DATUM

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Allgemeine Wohngebiete (WA)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Fußgängerbereich und Feuerwehruzufahrt

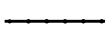
## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 1 BauNVO

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind die nach §4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 16, 17, 19 BauNVO

Für alle Grundstücke ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

### 3. Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen im Baugebiet WA folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

Firsthöhe 9,5m

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der ausgebauten Straßenverkehrsfläche gemessen im rechten Winkel zur Mitte des Baugrundstücks.

### 4. Freizuhaltende Flächen

§ 23 BauNVO

Auf der Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze innerhalb einer Grundstückstiefe von 5 m, gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, sind die Flächen von baulichen Anlagen gemäß §§12 und 14 BauNVO freizuhalten.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1, Nr. 4, 14, 24, 25, Abs. 5 und § 178 BauGB, § 14 BauNVO

5.1 Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter, hochstämmiger heimischer Laubbaum wie Erle, Hainbuche, Weide oder ein einheimischer Obstbaum oder drei strauchartige standortgerechte einheimische Laubgehölze wie Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Wilde Johannisbeere, Wildrose, Holunder zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abgangs durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. Der Bereich der westlichen Grundstücke ist ebenfalls zu begrünen.

5.2 Stellplätze, Zufahrten u. ä. sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 10% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.

5.3 An den Fassaden zur KFZ-Werkstatt sind bei allen Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 notwendig. Die Schallschutzklasse 3 entspricht einem bewerteten Schalldämmmaß  $R'w$  von 35 - 39 dB(A). Dieser Wert muss auch von allen übrigen Außenbauteilen eingehalten werden. Für alle sonstigen Fassaden sind bei allen Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Die Schallschutzklasse 2 entspricht einem bewerteten Schalldämmmaß  $R'w$  von 30 - 34 dB(A). Dieser Wert muss auch von allen übrigen Außenbauteilen eingehalten werden.

5.4 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

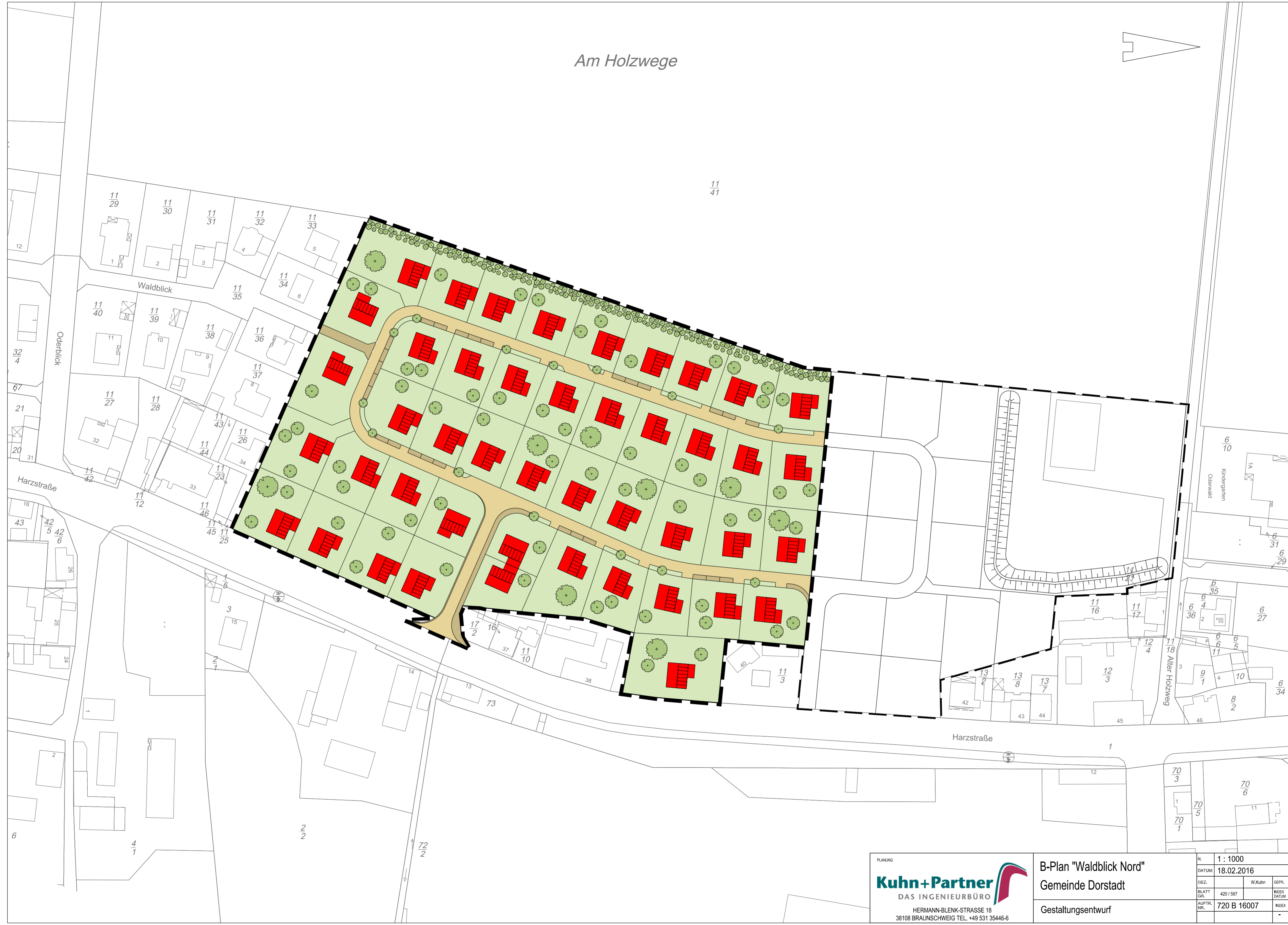
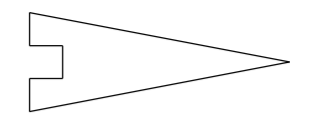
## **B Hinweise und Empfehlungen**

### 1. Empfehlung für den Einsatz erneuerbarer Energien

§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB

Bei der Nutzung von erneuerbaren Energien auf den Dachflächen (Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen) wird empfohlen, die Hauptfirstrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung vorzusehen.

Am Holzwege



PLANUNG

**Kuhn+Partner**  
DAS INGENIEURBÜRO

HERMANN-BLENK-STRASSE 18  
38108 BRAUNSCHWEIG TEL. +49 531 35446-6

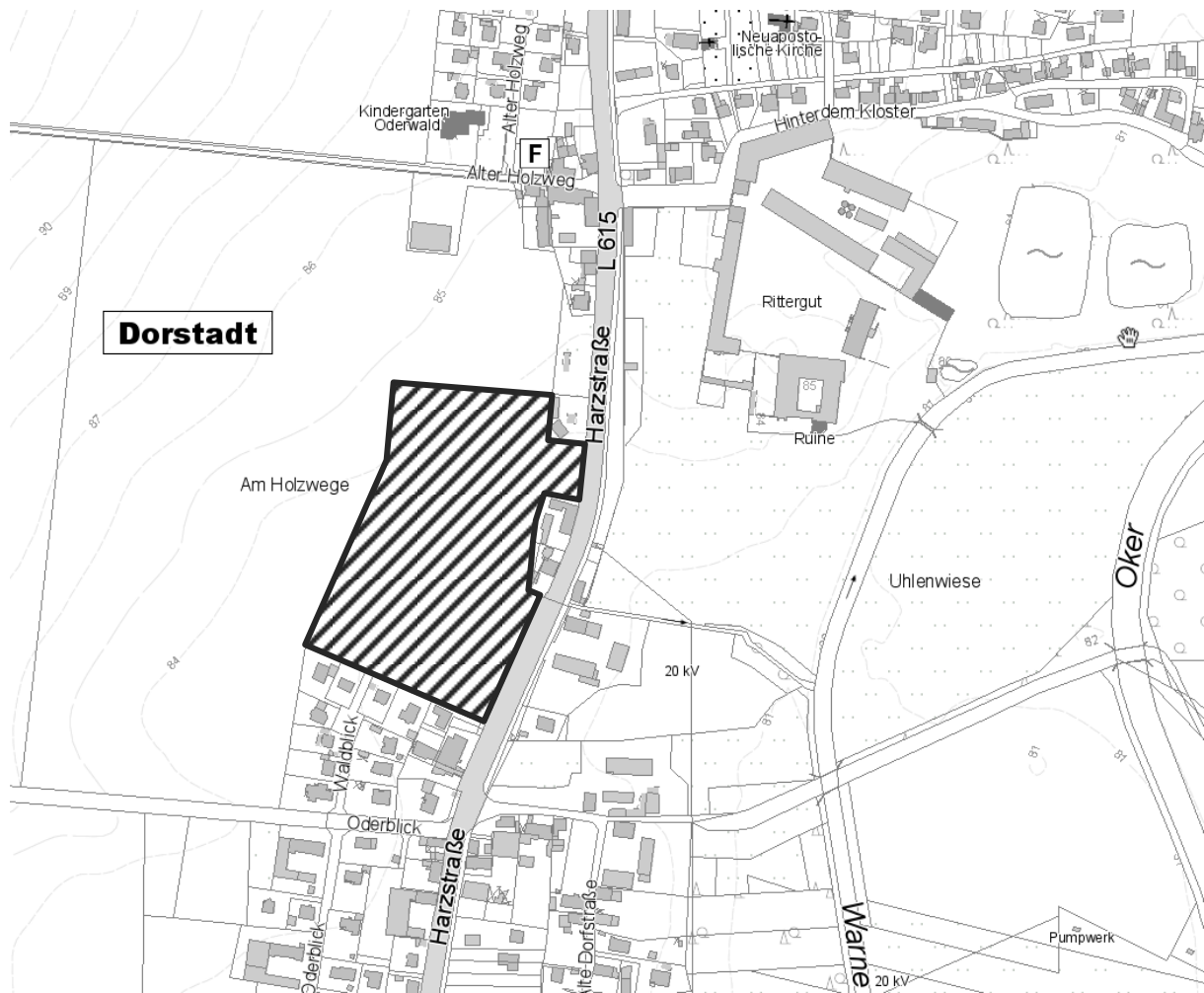
M. 1 : 1000	
DATUM: 18.02.2016	
GEZ.	W.Kuhn GEPR.
BLATT GR. 420 / 597	INDEX DATUM
AUFTR. NR. 720 B 16007	INDEX

B-Plan "Waldblick Nord"  
Gemeinde Dorstadt  
Gestaltungsentwurf

Gemeinde Dorstadt

## Teil C - Begründung

zum Bebauungsplan „Waldblick Nord“



Inhalt:

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand
3. Begründung der Festsetzung
4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
5. Baugestaltung

Stand: 18.02.2016

## **1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Dorstadt besteht im Grunde genommen aus zwei Ortskernen. Ein Teil befindet sich im Norden und der andere im Süden. Die beiden Ortsteile werden durch die Landesstraße „L615“ miteinander verbunden. Im Zwischenraum befinden sich westlich vereinzelt Häuser sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche und östlich sind das Rittergut samt Grünanlage. Somit ist der mittlere Bereich von Dorstadt eine Art Lücke. Der Bebauungsplan sieht vor die beiden bestehenden Ortskerne miteinander zu verknüpfen, um ein ganzheitliches Ortsbild zu schaffen und zu erreichen, dass durch den neuen Mittelpunkt Dorstadt mehr zusammenwächst.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen Wohnflächen mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhaus Bebauung zu realisieren. Grundsätzlich besteht der Wunsch der Gemeinde nach Bereitstellung von Wohnbaufläche, um die junge Bevölkerung im Ort zu halten und der Vergreisung der Ortschaft entgegenzuwirken.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes zu schaffen und seine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, soll ein Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 38 BauGB) aufgestellt werden.

## **2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand**

### **2.1 Lage, Größe und Bestand**

Der Geltungsbereich liegt in der Mitte des Gemeindegebietes, westlich von der Landesstraße „L615“. Südlich grenzt ein Wohngebiet an den Geltungsbereich. Westlich und nördlich befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche und weiter nördlich ist ebenfalls ein Wohngebiet. Im Osten grenzen die Landesstraße „L615“ sowie ein dahinter liegendes Dorfgebiet an.

Die Geländeoberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben, steigt nach Westen zum Oderwald an und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Erhaltenswerter Busch- und Baumbestand sowie Gewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, sodass keine unvertretbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch teilweise Versiegelung und Bebauung von Bodenflächen hervorgerufene Beeinträchtigung wird durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

### **2.2 Grundlagen des Planes, Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Plan basiert auf:

- Abstimmung der Zielstellungen mit der Gemeinde Dorstadt und deren Einwohnern und der Samtgemeinde Oderwald,
- Städtebaurecht: Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen daraus sind:
  - das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Raumordnung: Bebauungsplan ist, nach §1 Abs. 4 BauGB, an die verbindlichen Ziele der Raumordnung anzupassende. Instrumente der Raumordnung sind:
  - das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP II) von 1994 mit Änderungen 2011/2012
  - das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig von 2008
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Im Flächennutzungsplan von Dorstadt ist der östlich und nördliche Bereich nach § 5 als Dorfgebiet festgesetzt worden. Diese MD-Fläche wird aktuell nicht mehr benötigt. Der Bedarf besteht in Dorstadt darin mehr Wohnfläche zu schaffen. Landwirtschaftsflächen in jeglicher Art wird in diesem Abschnitt nicht mehr gebraucht. Aus diesem Grund wird in einem separaten Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt in der die Baugebietsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden soll.

Um die hier angestrebte Wohnqualität zu ermöglichen, sind die nach §4 Abs. 3 BauNVO gelisteten Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe nicht als Bestandteil des Wohngebietes zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im WA-Gebiet so festgesetzt, dass eine der ländlichen Umgebung entsprechende lockere Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern entsteht. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Eingeschossigkeit begrenzt, sodass im



Erscheinungsbild keine unangemessenen hohen Einzelgebäude entstehen. Die durch Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Grundstücksflächen sind so angelegt, dass eine raumbildende, städtebaulich geordnete Bebauung entsteht, ausreichend Abstand zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten wird und die nicht überbaubaren Freiflächen zusammenhängend eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

### **3.2 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über den Anschluss an die Landesstraße L615 direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und damit auch innerörtlich gut erschlossen. Westlich von Dorstadt (7km entfernt) verläuft die A395, die Braunschweig und die Harzregion miteinander verbindet.

Das Bebauungsgebiet kann über eine neu geplante Zufahrtsstraße von der Landesstraße „L615“ erschlossen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu geplante Straße. Die bestehende Erschließungsstraße „Waldblick“ soll nicht als Durchfahrtsstraße genutzt werden, sondern nur als Feuerwehrdurchfahrt und für Krankenfahrzeuge o.ä. dienen.

Im Wohngebiet soll durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung des Straßenraums, ein für die Bewohner vielfältig nutzbarer Freiraum geschaffen werden.

### **3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung der bisher als landwirtschaftlich genutzten Flächen festgelegt. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist durch Ausgleichmaßnahmen zu kompensieren. Die durch Bebauung oder anderweitige Versiegelung dem Naturhaushalt entzogenen Flächen werden in ihrem ökologischen Wert herabgesetzt. Der resultierende Eingriff in die Natur und Umwelt wird auf einer E+A-Fläche außerhalb des Plangebiets kompensiert sowie auch innerhalb des Wohngebietes. An der Straße entstehen Grünstreifen und auch die Pflanzung von Bäumen ist vorgesehen.

Auf jedem Grundstück sind mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger, einheimischer Baum und verschiedene Sträucher zu pflanzen. Die westlichen Grundstücke sind mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen versehen. Die Grundstücksbesitzer sind dazu verpflichtet an dieser Stelle Bepflanzungen vorzunehmen und dafür zu sorgen, dass diese erhalten bleiben und im Falle des Abganges zu ersetzen. Bauungen jeglicher Art sind an dieser Stelle nicht gestattet.

Um die Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebiets gering zu halten sollen Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten möglichst nur in offenporiger Befestigung wie Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden.

Weitergehende Maßnahmen, die im Interesse einer ökologischen Wertverbesserung sind, wie Rückhaltung und teilweise Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken mit Sammlung in Zisternen, Dachbegrünung bei Flachdachgaragen usw. sollen realisiert werden.

Eine nähere Betrachtung zum Schutz und zur Pflege der Natur erfolgt im Umweltbericht. Hierbei werden die Einflüsse auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben, sowie eine Berechnung zur Kompensierung der Eingriffsflächen gemäß dem Niedersächsischen Städte-tagmodells durchgeführt.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist durch die im Ortskern vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen ausreichend versorgt. Die Versorgung mit Wasser und Strom kann durch Anschluss an die entsprechenden Versorgungsnetze gewährleistet werden. Der Standort der für die Stromversorgung notwendigen Netzstation soll erst erfolgen, wenn die endgültige Grundstücksaufteilung festgelegt ist.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll über die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Kissenbrück der Samtgemeinde Oderwald zugeleitet werden. Für die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser werden die öffentlichen Straßenflächen an die bestehende RW-Kanalisation im Osten des Plangebiets angeschlossen.

Die Abfallentsorgung wird durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Wolfenbüttel sichergestellt. Für Grundstücke, die nicht unmittelbar an der von Müllfahrzeugen befahrbaren Straßenfläche liegen, ist von den Eigentümern dafür Sorge zu tragen, dass die Müllbehälter an Abfuhrtagen an der Straße bzw. an dem Wendehammer bereitgestellt werden.

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend der Angaben des Gemeindebrandmeisters sichergestellt.

## **4. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die zur Durchführung der öffentlichen Maßnahmen benötigten Grundstücksflächen sind im privaten Eigentum. Ein Erschließungsträger soll für die Gemeinde die Erschließung durchführen und die öffentlichen Flächen nach Fertigstellung übereignen.

## **5. Baugestaltung**

Das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes soll sich möglichst harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügen, um eine sinnvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.

Um eine planvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB zu gewährleisten, wurden in der Vergangenheit für neue Bebauungsgebiete Gestaltungsvorschriften erlassen. Dazu zählen z. B. die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Dachform und -neigung, die Farbe der Dächer sowie die Art der Einfriedungen der Grundstücke.

Aus heutiger Sicht sind diese Festsetzungen jedoch nicht mehr geeignet, die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Gestaltungsvorstellungen potenzieller Bauwilliger zu erfüllen. Die individuelle Gestaltung der Wohngebäude ist für viele Bauinteressenten ein wichtiges Standortkriterium. Zu starke Restriktionen bzw. einschränkende Vorgaben machen den Standort unattraktiv und verhindern so die angestrebte und überlebenswichtige Weiterentwicklung des Ortes.

Um den Grundstückseigentümern eine gewisse Vielfalt und Individualität zu gewährleisten, werden von Seiten der Gemeinde daher keine Anforderungen an die Dachneigung oder Dachfarbe gestellt. Dachbegrünungen sollen aus ökologischer Sicht ausdrücklich zugelassen sein. Ebenso sind Dachanlagen zur alternativen Energiegewinnung wie z.B. Solarzellen möglich.

Dorstadt, den .....

.....

Bürgermeister