

Geltungsbereich I

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanZV 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete
MD Dorfgebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3 / 0,5 Grundflächenzahl
I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9 / FH 12 Firsthöhe FH
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 UND Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB
Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung innerhalb eines Baugeländes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 5 BauNVO**
1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im Dorfgebiet werden die gem. § 5 Abs. 3 Nr. 9 zulässigen Tankstellen und gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten ausgeschlossen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO**
1. Der Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2. Die Höhe Oberkante Erdgeschossfußböden (Robbau) darf nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
3. Für die Gebäude werden, bezogen auf den Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche, Höhen festgesetzt.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
1. Überdachte Stellplätze (Carpools) und Garagen gem. § 12 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH
1. Innerhalb der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsberühigte Bereiche) sind mind. 11 standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzfläche von mind. 9 qm je Baum vorzusehen. Qualität: kleinkronige Solitäräume, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 bis 25 cm. Die Pflanzflächen sind flüchtig zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen. Die Bepflanzungen sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
2. Das Niederschlagswasser der Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen wird in die östlich der neu gepflanzten Zufahrtsstraße gelegene Grünfläche geleitet, wo das Wasser in einem zentralen Regenrückhaltebecken gesammelt, zurückgehalten und anschließend über eine Drosselung in die RW-Kanalisation eingeleitet wird. Die Uferzonen sind naturnah mit flachen Böschungen auszubilden. Die übrigen Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit intensiv gepflegten Rasenflächen aus artenreichen Saatmischungen (Extensivrasen) anzulegen.
3. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Regenrückhaltemaßnahme geplant, die mit flachen Gräben und Mulden naturnah gestaltet wird. Die Fließrichtung verläuft nach Süden und wird als Kaskadenlauf zur Wasserdrückhaltung ausgebildet. 30 % der Fläche ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
MAßNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH
1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) ist pro Baugrundstück jeweils mindestens ein heimischer Laubbaum der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang).
2. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro Grundstück entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf jeweils 2/3 der Länge eine dreireihige, 5,0 m tiefe Anpflanzung mit Sträuchern vorzunehmen und zu erhalten. Mindestens zweimal verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb der Reihe 1,5 m. Auf der übrigen Fläche ist eine freie Gestaltung zulässig.
3. Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober/März) nach Gebäudefertigstellung durch den Erschließungsträger vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche gleichartig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich standortheimische Laubgehölzer bzw. hochstämmige Obstgehölze der Pflanzenliste in den angegebenen Pflanzenqualitäten. Sofern sich die Kronen über der Fahrbahn entwickeln, ist ein Lichtschutzprofil von 4,0 m freizuhalten.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

SCHALLSCHUTZ GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Die an die KFZ-Werkstatt direkt angrenzenden Aufenthaltsräume sind mit Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 auszustatten. Die Schallschutzklasse 3 entspricht einem Schalldämmmaß R_w von 35 - 39 dB(A). Für alle anderen benachbarten Aufenthaltsräume sind Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Die Schallschutzklasse 2 entspricht einem Schalldämmmaß R_w von 30 - 34 dB(A). Diese Werte müssen auch von allen übrigen Außenbauteilen eingehalten werden.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegel	Maßgebliche Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und Büroräume und ähnliches
I	< 55 dB(A)	30	-
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35

- In Aufenthaltsräumen sind ab dem Lärmpegelbereich IV schalldämmförmige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einflüßungsdämmungsmaß ausgestattet sind.
- Außenwohnbereiche ab dem 1. Obergeschoss (Balkone) sind ab dem Lärmpegelbereich IV ausgeschlossen.
- Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind im Teilbereich A ausschließlich an der Westfassade anzuordnen.
- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich und/oder Teilbereich sind dann die entsprechenden Festsetzungen anzuwenden.

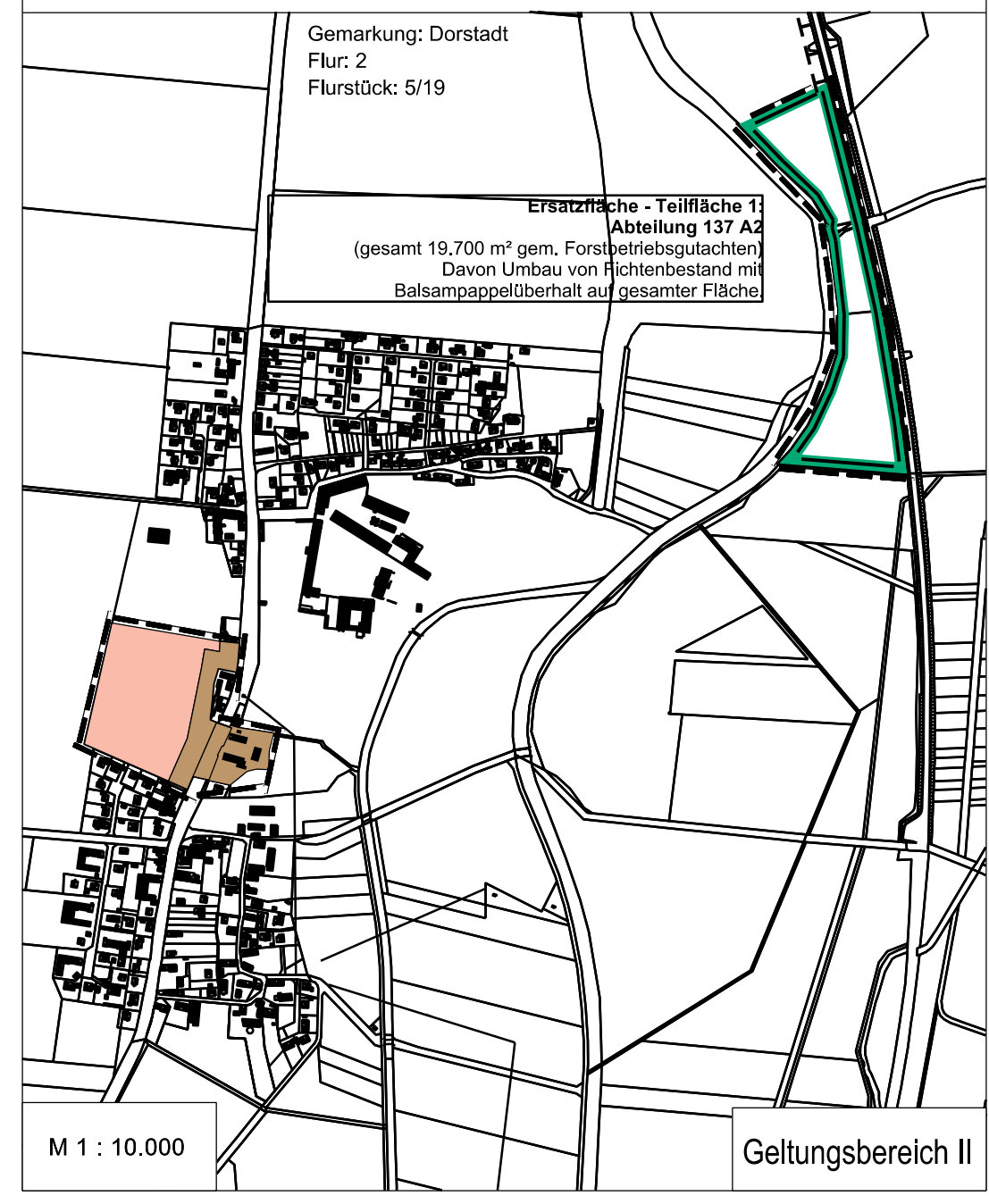
KENNZEICHNUNG

- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche
- Teilbereiche
- Fernwasserleitung unterirdisch (mit 5 m Schutzstreifen)

PFLANZENLISTE

- Geeignete Laubbäume gem. textlicher Festsetzung Nr. 4.1.1**
Schwarz-Erle
Roter Hartriegel
Pfaffenhütchen
Gemeine Esche
Gewöhnliche Heckenkirsche
Traubenkirsche
Kratzbeere, Acherbeere
Kornel-Weide
Purpur-Weide
Korb-Weide
Gemeiner Schneeball
Ainus glutinosa
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Fraxinus excelsior
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Rubus caesius
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix viminalis
Viburnum opulus
- Geeignete Gehölze für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Baugeländes zur Ortsrandbegrenzung auf privaten Grundstücken**
Acar campestris
Amelanchier lamarckii
Carpinus betulus
Cornus mas
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Philadelphus coronarius
Ribes alpinum
Rosa arvensis
Rosa canina
Syringa x vulgaris
Taxus baccata
Viburnum lantana
Feld-Ahorn
Felsenbirne
Hainbuche
Kornelkirsche
Gemeiner Hasel
Liguster
Heckenkirsche
Falscher Jasmin
Berg-Johannisbeere
Feld-Rose
Hunds-Rose
Flieder
Eibe
Wolliger Schneeball
- Straßenbäume innerhalb des Gebietes**
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'
Sorbus x intermedia
Tilia cordata 'Greenspire'
Nichtfruchtende Esche
Oxelbirne
Winter-Linde 'Greenspire'

AUSGLEICHSMAßNAHMEN - ERSATZFLÄCHEN



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- GELTUNGSBEREICH**
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Waldblick Nord“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.
- DÄCHER**
(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung > 20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gauben sind auch mit geringeren Neigungen zulässig.
(2) Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.
(3) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.
(4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.
- EINFRIEDUNGEN**
(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
- als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
- als Maschendraht oder Stabmattentierzäune;
- als massive Mauer aus Naturstein Mauerziegel oder verputzt;
- als Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.
(2) Erschließungssseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
(3) Im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen wie zum Beispiel Maschendraht oder Staketenzäune zulässig.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

- GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**
Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstückfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.
 - NACHBARSCHAFT ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN**
Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.a., sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen oder in späten Abendstunden auftreten. Anpflanzungen an der westlichen Grenze des Plangebietes dürfen die Unterhaltung der Ackerfläche nicht beeinträchtigen.
 - WASSERSCHUTZGEBIET**
Der oberplante Bereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Bommum-Dorstadt (Zone IIIA).
 - BESTANDSGEBÄUDE**
Bestandsgebäude stehen unter Bestandschutz. Sollten allerdings bauantragspflichtige Maßnahmen am Bestandsgebäude durchgeführt werden, haben diese sich an den Vorgaben des Baugenehmigungsbeschlusses zu halten.
- Im Geltungsbereich ist die Bauutzungsverordnung von 2017 anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Dorstadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldblick Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 21 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
..... den

Planunterlagen
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Verwirklichung ist nur für einige, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 7. 1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345): Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
..... den

Katasteramt:
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
..... den

Planverfasser
.....

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Dorstadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
..... den

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Dorstadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
..... den

Rechtverbindlichkeit
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Wolfenbüttel bekannt gemacht worden. Der Bauplan ist mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.
..... den

Berücksichtigung der Stellungnahmen / Anregungen und Bedenken
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
..... den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
..... den

Übersicht M 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN "WALDBLICK NORD" mit Örtlicher Bauvorschrift

GEMEINDE DORSTADT

Planung	M.	1 : 1000
	Datum	29.08.2019
	Gez.	LWi SHJ Gepr.
	Blatt Gr.	594/841 Index Datum

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Dorstadt den Bebauungsplan „Waldblick Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
..... den