

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Waldblick Nord“ mit ÖBV

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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 Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 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 (Rohbau) 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.

III. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

IV. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 Abs. 1, Nr. 20

MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

1. Innerhalb der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsberuhigte Bereiche) sind mind. 11 standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzfläche von mind. 9 qm je Baum vorzusehen.
Qualität: kleinkronige Solitärbäume, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 bis 25 cm.
Die Pflanzflächen sind flächig 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 geplanten 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 extensiv gepflegten Rasenflächen aus artenreichen Saatgutmischungen (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 Wasserrückhaltung 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 rückwertigen 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 Anpflanzungen 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 Lichtraumprofil von 4,0 m freizuhalten.

EXTERNE KOMPENSATIONSMABNAHMEN

1. Auf der östlichen Uferseite der Oker nordöstlich der Ortslage von Dorstadt (Gemarkung Dorstadt, Flur 2, Flurstück 5/19) ist auf einer Fläche von ca. 1,9 ha die Umwandlung von Fichtenforst mit Balsampappelüberstand in einen Laubmischwald, entsprechend der Anregung aus dem Landschaftsrahmenplan des LK Wolfenbüttel durchzuführen.

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

1. Die Begünstigten für das Geh- Fahr- und Leitungsrecht sind die Samtgemeinde Oderwald und der Rechtsnachfolger.

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

1. Die an die KFZ-Werkstatt direkt angrenzenden Aufenthaltsräume sind mit Lärmschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 auszustatten. Die einem Schalldämmmaß R_w von 35 – 39 dB(A) entspricht. Alle anderen benachbarten Aufenthaltsräume müssen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 erhalten. Die einem Schalldämmmaß R_w von 30 – 34 dB(A) entspricht. Diese Werte müssen auch von allen übrigen Außenbauteilen eingehalten werden.

2. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegel	Maßgebliche Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume	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

3. In Aufenthaltsräumen sind ab dem Lärmpegelbereich IV schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
4. Außenwohnbereiche ab dem 1. Obergeschoss (Balkone) sind ab dem Lärmpegelbereich IV ausgeschlossen.
5. Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind im Teilbereich A ausschließlich an der Westfassade anzuordnen.
6. 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.

B HINWEISE

1. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

2. 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.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Der überplante Bereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Bornum-Dorstadt (Zone IIIA).

4. BESTANDSGEBÄUDE

Bestandsgebäude stehen unter Bestandschutz. Sollten allerdings bauantragspflichtige Maßnahmen am Bestandsgebäude durchgeführt werden, haben diese sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes zu halten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT:

§ 1 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.

§ 2 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.

§ 3 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:

- als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
- als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune;
- als massive Mauer aus Naturstein Mauerziegel oder verputzt;
- als Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.

(2) Erschließungsseitig 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.

§ 4 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.