

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER NUTZUNG

- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER NUTZUNG

- 2.1 In Allgemeinen Wohngebieten WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um 25 % überschritten werden.
- 2.2 In Allgemeinen Wohngebieten WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.3 Private Erschließungswege sind nicht in die Berechnung der Ausnutzungsziffer (GRZ) einzubeziehen.
- 2.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in Bereichen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind untergeordnete Teile der Gartengestaltung unter 1 m Höhe.

3. BAUWEISE

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den Planbereichen mit der Festsetzung „E – nur Einzelhäuser“ nur eine Wohneinheit je Gebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine Einliegerwohnung mit einer Geschossfläche bis zu 30 von Hundert der Geschossfläche der Hauptwohnung zugelassen werden. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 BauNVO zu ermitteln und es sind alle Flächen von Aufenthaltsräumen, einschließlich ihrer Umfassungswände, in allen Geschossen zu ermitteln.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den Planbereichen mit der Festsetzung „ED – nur Einzel- und Doppelhäuser“ die Anzahl der Wohnungen bei Einzelgebäuden auf max. zwei Wohneinheiten beschränkt. Doppelhäuser sind je Haushälfte nur mit jeweils einer Wohneinheit zulässig.

4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

- 4.1 Die Höhe Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden ist höhengleich mit dem gewachsenen Erdreich oder bis zu einer Höhe auszuführen, die max. 0,50 m über dem Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegt.
- 4.2 Der Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt. 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.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 5.1 Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,5 m in Abstimmung mit der Stadt Wolfenbüttel zulässig.
- 5.2 Der Abstand der Einstellplätze, Garagen und Carports von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der rückwärtigen Grenze des Vorderliegergrundstückes bei Grundstücken mit privater Zuwegung darf höchstens 10 m betragen.
- 5.3 Zufahrten zu privaten Grundstücken über öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.

6. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN MIT AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSFUNKTION

MASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM

- 6.1 Zur gestalterischen Aufwertung sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Neubaugebietes unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten mind. 20 mittelkronige, hochstämmige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Gehölzarten s. GOP). (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.2 Zur gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße L 630 sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich der Landesstraße mind. 12 mittelkronige, hochstämmige und standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Gehölzarten s. GOP). (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.3 Zur gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Am Gute“ sind 15 mittelkronige, hochstämmige und standortgerechte Laubbäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich der Straße zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Gehölzarten s. GOP). (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.4 Zur gestalterischen Aufwertung sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ 5 großkronige, hochstämmige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Gehölzarten s. GOP). (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.5 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist pro Baum eine offene Vegetationsfläche von mind. 2 m Breite und insgesamt mind. 6 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.6 Zur Ortsbildgestaltung ist in der die Wohngebiete umgebenden Öffentlichen Grünfläche eine Parkanlage mit einem Fuß- und Radwegesystem und Rasen- und Gehölzflächen und Einrichtungen für Kinder- und Jugendspiel zulässig. Je 250 m² Grünfläche ist ein heimischer, großkroniger Baum zu pflanzen. Bei der Gestaltung der Flächen sind vorhandene Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten. Der überwiegende Teil der Flächen wird mit Landschaftsrasen eingesät und extensiv gepflegt. Zur Erholungsnutzung stehen die verbleibenden Flächen als Wege sowie Spiel- und Platzflächen für Kinder und Jugendliche zur Verfügung, die den Anforderungen gemäß auszustatten und gestalterisch zu integrieren sind.
- 6.7 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Hecken ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen und Baumpflanzungen zu pflanzen. Die Hecke besteht aus einer mind. 2-reihigen Pflanzung auf einer Pflanzstreifenbreite von mind. 5,00 m anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt ca. 2 m²/Gehölz. In die Pflanzung sind auf mind. 10 % der Fläche Heister und Hochstämmige zu integrieren (Gehölzarten s. GOP). (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- 6.8 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle durch Neupflanzung (bei Einzelbäumen: Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm in 1,00 m Höhe) zu ersetzen. (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- 6.9 Alle festgesetzten Anpflanzungen im öffentlichen Raum sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für:

Hochstämmige:	18 – 20 cm	Stammumfang in 1,00 m Höhe
Obsthochstämmige:	8 – 10 cm	Stammumfang in 1,00 m Höhe
Heister (Solitärgehölze):	1,00 – 1,50 m Höhe	
Sträucher:	0,60 – 1,00 m Höhe	

(Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 6.10 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind durch den Eingriffsverursacher jeweils 2 Jahre nach Beginn des Eingriffs durchzuführen und innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren abzuschließen. (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

MASSNAHMEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

- 6.11 Zur Steigerung des Biotopwertes sind mind. 10 % der Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 zusammenhängend mit standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzraster von max. 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen (Arten der Gehölze s. GOP). Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 6.12 Zur Erhöhung der Grundwasserneubildung sind offene Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Gehwege auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in derartiger Ausführung anzulegen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück gewährleistet ist. (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 6.13 Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

HINWEIS

Da der Durchlässigkeitsbeiwert in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes als ungünstig eingestuft worden ist, sollten bei entsprechenden Vorhaben auf den Baugrundstücken Einzeluntersuchungen durchgeführt werden.