

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe Oberkante Erdgeschossfußböden (Rohbau) nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.  
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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### **II BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

1. In den Teilgebieten mit der Festsetzung „ED - nur Einzel- und Doppelhäuser“ sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### **III GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
2. Der Mindestabstand von Garagen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3. Zufahrten zu privaten Grundstücken über öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.

### **IV MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen (§ 9 Abs. 1a BauGB):

1. Alle grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich sind gleichzeitig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
2. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück mindestens ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
3. In den Verkehrsflächen sind mind. 25, klein- bis mittelkronige Laubbäume anzupflanzen und jeweils eine Pflanzfläche von mind. 7,5 qm vorzusehen. Die Fläche ist flächig zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.
4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung 1 (Peripherie) sind mind. 15 % der Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und mind. 50 mittel- und großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Wege sind wassergebunden anzulegen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen zu versehen.
5. Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung 1 zu errichtende Lärmschutzwall ist auf 50% der Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

6. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bereichskennzeichnung 2 ist neben der Anlage von wassergebundenen Wegen, flächig Landschaftsrasen anzusäen. Darüber hinaus sind mind. 25 klein- bis mittelkronige Laubbäume sowie mind. 250 Sträucher zu pflanzen.
7. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bereichskennzeichnung 3 ist Landschaftsrasen anzusäen und die Anpflanzung von Sträuchern zulässig.
8. Die Maßnahmen sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **V IMMISSIONSSCHUTZ**

1. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - a) Innerhalb der mit a gekennzeichneten Fläche gilt: Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fensteröffnungen ausschließlich nach Westen und/ oder Norden zur Landessstraße ausgerichtet sind, sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen .  
Die Fläche liegt im Lärmpegelbereich III; es ist ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'W = 35$  dB nachzuweisen.
  - b) Innerhalb der mit b gekennzeichneten Fläche gilt: Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fensteröffnungen ausschließlich nach Westen und/ oder Norden zur Landessstraße ausgerichtet sind, sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen .  
Die Fläche liegt im Lärmpegelbereich II; es ist ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'W = 30$  dB nachzuweisen
  - c) Die mit c gekennzeichnete Fläche liegt im Lärmpegelbereich II; es ist ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'W = 30$  dB nachzuweisen.
  - d) Innerhalb der mit d gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzanlage mit einer schalltechnisch wirksamen Höhe von 4,50 m zu errichten. Diese Lärmschutzanlage ist als Erdwall zu errichten.

## **VI HOCHWASSERSCHUTZ**

1. Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist eine Verwallung in Höhe von 1,0 m gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu errichten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

## **VII SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bereichskennzeichnung 3 dürfen keine Bäume gepflanzt oder sonstige Einrichtungen getroffen werden, die den Bestand der hier verlaufenden Leitungen gefährden oder den Betrieb und die Erhaltung beeinträchtigen.
2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz ist auf ca. 1.150 qm (1/3 der Gesamtfläche) ein Spielplatz anzulegen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ND "Südlich Alter Holzweg" der Stadt Wolfenbüttel.

### **§ 2 Anforderungen an die Höhe von Einfriedungen in den WA-Gebieten**

Grundstückseinfriedungen entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.  
Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 (5) NBauO).

