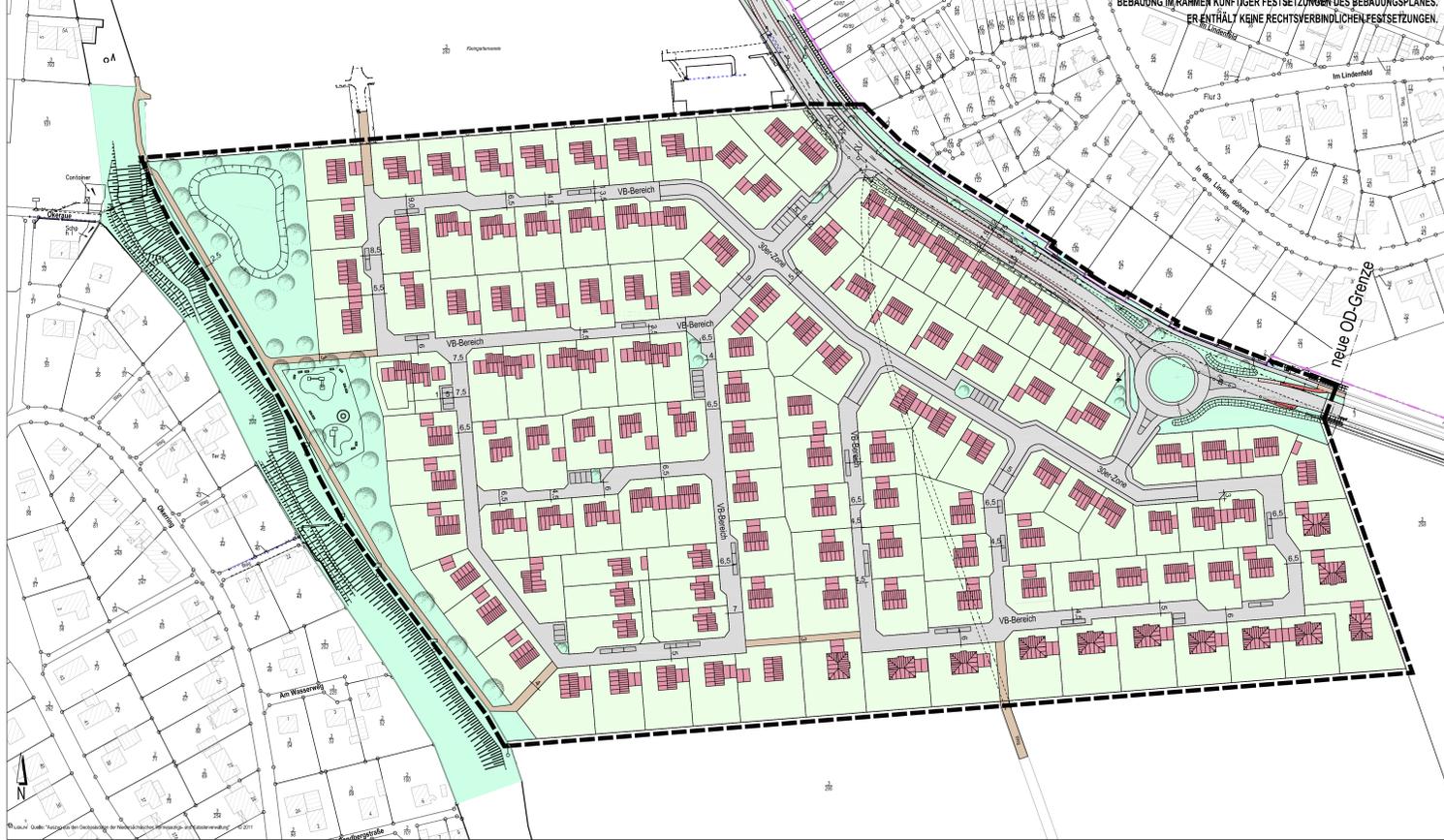


# BEBAUUNGSVORSCHLAG



DIESER BEBAUUNGSVORSCHLAG ENTHÄLT EINE BEISPIELHAFT MÖGLICHE BEBAUUNG IM RAMMEN KÜNFTIGER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES. ER ENTHÄLT KEINE RECHTSVERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN.

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- nach der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991). Die Planzeichnung wurde ausgearbeitet auf der Grundlage der BauVO in der Fassung vom 23.01.1990.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - WA Allgemeines Wohngebiet, s. textliche Festsetzung Ziff. II.1, II.2, IV, V, 10-13, VI, VII.1
    - WA1 Teilgebiet
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - z.B. 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
    - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - FH min. Firsthöhe (Höhefläche der oberen Dachbegrenzungslinie) als Mindestmaß in m über einem Bezugspunkt, s. textliche Festsetzung Ziff. II.1-2
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN GEM. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
    - o offene Bauweise
    - a abwechselnde Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. III.1
    - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, s. textliche Festsetzung Ziff. III.2
    - Baugrenze
  - VERKEHRSLÄCHEN GEM. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
    - Strassenverkehrsflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. V.6 - 9
    - Strassenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Verkehrsbenutzter Bereich (Mischfläche), Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN GEM. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
    - Trinkwasseranfertigung, Purem DN 400 sowie Fernleitungsleitungen der EON Avonac unterirdisch mit 4 m Schutzstreifen und Leitungsrecht (Begründete Leitungsanlagen), s. textliche Festsetzung Ziff. VII.1
  - GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
    - Öffentliche Grünflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. V.1 - 9 u. 13
    - Bereichskennzeichnung für Öffentliche Grünflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. V.2 - 9
    - Zweckbestimmung Spielplatz
  - WASSERLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES GEM. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
    - Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses (Regenrückhaltebecken)
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. V.1 - 5, V.12 - 13
    - Mit Leitungsrechten zu bestehende Flächen, s. textl. Festsetzung Ziff. VII.2 - 3
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
    - Stellung der baulichen Anlagen (Festhaltung)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
    - Stellung der baulichen Anlagen (Festhaltung)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - In den WA-Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauVO (Betriebe des Betriebszweigsbereiches, Anlagen für Verwaltungen, Gefährdungsbedingte, Tätigkeiten) nicht zulässig. Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 (Kleinbetriebe) werden ausnahmsweise zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 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 Höhefläche des in der Straßenebene gelegenen Punktes von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenartigen Gebäudeschleife (Drs. Steig) oder der das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenartigen Gebäudeschleife, so ist die Höhe über dem Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den Bereichen WA 3 wird die Mindestfirsthöhe auf 7,0 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der geneigten äußeren Dachflächen bzw. dem höchsten Punkt des Daches. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - Die für das Teilgebiet WA 3 festgesetzte abwechselnde Bauweise „a“ wird wie folgt definiert: Die Gebäude der Bauweise sind als Hausgruppen (Reihen- oder Doppelhäuser) durch in gleichem Rhythmus dazwischen gefällige Garagen aneinander zu bauen. (Kellerhausbau). Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind hierbei auch Gebäudeecken mit über 50 m Länge zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - In den Teilgebieten mit der Festsetzung „ED - nur Einzel- und Doppelhäuser“ sind je Gebäude maximal zwei Wohnheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- GARAGEN UND STELLPLATZE**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu erschlossenen öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Zufahrten zu privaten Grundstücken über öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 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)

  - Alle gründerischen Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich sind gleichzeitig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

**MASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH**

  - Innhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung 1 sind Gehölzpflanzungen beschränkt auf max. 420 m<sup>2</sup> heimischen, standortgerechten Stäucher der Artenliste 4 (min. 2xv. Höhe 100-150 cm, je 1,5 m min. ein Strauch) und min. 10 Bäume der Artenliste 1 und 2 (Hochstamm, 4xv. 20 - 25 cm Stammumfang) zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind als extensiv gepflegte Rasenflächen aus artenreichen Sauggrünmischungen (Erdbeerensens) anzulegen. Davor ausgenommen ist der mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gekennzeichnete Bereich.
  - Innhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung 2 sind Gehölzpflanzungen beschränkt auf max. 600 m<sup>2</sup> heimischen Stäucher der Artenliste 4 (min. 2xv. Höhe 100-150 cm, je 1,5 m min. ein Strauch) und min. 10 Bäume der Artenliste 1 und 2 (Hochstamm, 4xv. 20 - 25 cm Stammumfang) zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind als extensiv gepflegte Rasenflächen aus artenreichen Sauggrünmischungen (Erdbeerensens) anzulegen. Davor ausgenommen ist der mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gekennzeichnete Bereich.
  - Die öffentliche Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung 3 ist als Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Stäucher der Artenliste 4 (min. 2xv. Höhe 100-150 cm, je 1,5 m min. ein Strauch) und min. 4 Einzelbäume der Artenliste 1 und 2 (Hochstamm, 4xv. 20 - 25 cm Stammumfang) zu entwickeln.
  - Innhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bereichskennzeichnung 1 und 2 sind maximal 1000 m<sup>2</sup> befestigte Fuß- und Radwege zulässig.
  - Innhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen des Baugeländes) sind insgesamt mindestens 6 Einzelbäume (Hochstamm, 4xv. 20 - 25 cm Stammumfang) anzupflanzen und unverlegte Grünflächen (Scheitelflächen) Breite im Umfang von min. 22 m herzustellen.
  - Innhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Neidhofer Straße) sind min. 14 Bäume der Artenliste 1 (Hochstamm, 4xv. 20 - 25 cm Stammumfang) anzupflanzen.
  - Innhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes (Innenfläche und äußere Bereich) sind 4 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen (Hochstamm, 4xv. 20 - 25 cm Stammumfang).
  - Innhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Bereich der Nebenanlagen der Neidhofer Straße ca. 2150 m<sup>2</sup> Scherrasenflächen herzustellen. Im Bereich der Innenfläche des Kreisverkehrsplatzes ist die Anlage von bepflanzten Beeten/Rabatten zulässig.

**MASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH**

  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist pro Baugrundstück jeweils mindestens ein heimischer Laubbau der Artenliste 1, 2 oder 3 (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind pro Baugrundstück jeweils mindestens zwei heimische Laubbäume der Artenliste 1, 2 oder 3 (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern pro Baugrundstück entlang der Gehweg-Grundstücksgrenze auf jeweils 2/3 der Länge eine dreifache, 5 m tiefe Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 4 (min. 2xv. Höhe 80-100 cm, Pflanzenhöhe zwischen den Reihen 1 m und Innhalb der Reihe 1,5 m) vorzunehmen und zu erhalten. Auf der übrigen Fläche ist eine Gestaltung zulässig.
  - Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Planperiode (Oktober - März) nach Baubeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und die Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche gleichzeitig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich standortgemäße Laubbäume bzw. hochstammige Obstgehölze der Pflanzenlisten in den angegebenen Pflanzqualitäten. Sofern sich die Kronen über der Fahrbahn entwickeln, ist ein Lichtschutz von 4 m freizulassen.

**Externe Kompensationsmaßnahmen**

  - Für die Planung sind ökologische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 50,285 Vegetations nach dem Bewertungsmodell des niedersächsischen Städtages erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb der Grenzen des Plangebietes über
    - Teilfläche 1: Ablösung von 32,285 WP innerhalb des städtischen Ökopoos "Fürmeister Holz" Flurstück Nr. 360, Flur 14, Gemarkung Woldenbüttel und der damit verbundenen Rechte. Die Maßnahmen ist bereits umgesetzt.
    - Teilfläche 2: Ablösung von 18,000 WP innerhalb einer Teilfläche des Flurstück 33, Flur 5, Gemarkung Woldenbüttel durch Umräumung von Internat genutzten Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland (insgesamt Grünland mit Baum-Strauchhecken. (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
- UMWELTSCHUTZ**

Maßnahmen und Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

  - Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans OF "Über dem Okertal" sind zum Schutz vor Ausbreiten der Außenluftschadstoffe von Außenluftschadstoffen die Anforderungen der Luftschadstoffminder nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen ausreißenden Schalldämm-Maße der Außenluftschadstoffe ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der nachfolgenden Darstellung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abwechselnde Bereiche von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden ausreißenden Schalldämm-Maße aufweisen:
 

Lärmpegelbereich	erforderliches ausreißende Schalldämm-Maß $M_{Rw}$ des Außenbauteils in dB
I	30
II	30
III	30
IV	35
V	35
VI	45

 1a An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der entsprechende Außenluftschadstoff in den Räumen ausbleiben soll, ist ein untergeordneter Beitrag zulässig, wenn keine Anforderungen gestellt.
   
7a Tabelle von den Auslassungen der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)
  - Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Sitzen (Schlafsäle, Wohnzimmer, Hörsäle, etc.) benutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
  - Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abschirmen oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.
  - Schutzbedürftige Freizeiteile (Balkone, Terrassen, Loggien o.Ä.) auf den der K 620 zugewandten Grundstücksflächen sind im Lärmpegelbereich IV einzulassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) nachgewiesen wird. Für einen solchen Nachweis darf die Pegelminderung durch vorgelagerte Gebäude und andere Hindernisse in Ansatz gebracht werden.
- WEITERE FESTSETZUNGEN**
  - Nebenanlagen gem. § 14 BauAVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind untergeordnete Teile der Gartengestaltung unter 1,00m Höhe.
  - Die mit Leitungsrechten zu bestehende Fläche innerhalb des WA 3 dient der Sicherung der vorhandenen Trinkwasseranfertigung und eines Fernleitungs und der damit verbundenen Rechte. Zwischen nördlicher Baugrenze und nördlicher Grundstücksbegrenzung dürfen keine Bäume gepflanzt oder sonstige Einrichtungen getroffen werden, die den Bestand der bei verfallenden Leitungsleitungen oder bei Betrieb und Erhaltung beeinträchtigen. Die exakte Lage der Rechte richtet sich nach der tatsächlichen Lage der Leitungen, welche mit der konkreten Objektplanung abzustimmen sind. Die Breite der Rechte beträgt 4,00 m im Hinblick auf die Leitungsrechte. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. 22. gültigen Fassung und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der z. 22. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Woldenbüttel diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Woldenbüttel, den .....

(Bürgermeister) (Stgw)  
 Der Bürgermeister  
 I.A.

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Woldenbüttel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Dieser Beschluss wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Woldenbüttel, den .....

STADT WOLDENBÜTTTEL  
 Der Bürgermeister  
 I.A.

**Planurfrage**  
 Die Planurfrage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Besonderheiten hinsichtlich Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze verbindlich nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Umranggrenzen geometrisch einwandfrei.

Woldenbüttel, den .....

Öffentl. bestellter Vermessungs-Ingenieur

**Planverfahren**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von Amt für Stadterneuerung, Planen und Bauen Abteilung Stadtplanung, Stadtamt 15, 38300 Woldenbüttel.

Woldenbüttel, den .....

(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Woldenbüttel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Woldenbüttel, den .....

STADT WOLDENBÜTTTEL  
 Der Bürgermeister  
 I.A.

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Woldenbüttel hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Woldenbüttel, den .....

STADT WOLDENBÜTTTEL  
 Der Bürgermeister  
 I.A.

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Woldenbüttel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgelagerten Bedenken und Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Woldenbüttel, den .....

STADT WOLDENBÜTTTEL  
 (Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Braunschweiger Zeitung, Woldenbüttel Ausgabe Nr. ...., Jg. ...., bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit ..... in Kraft getreten.

Woldenbüttel, den .....

STADT WOLDENBÜTTTEL  
 Der Bürgermeister  
 I.A.

**Verlust von Vorschriften**  
 Innhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Woldenbüttel, den .....

STADT WOLDENBÜTTTEL  
 Der Bürgermeister  
 I.A.

**Übersicht**  
 M 1:10.000

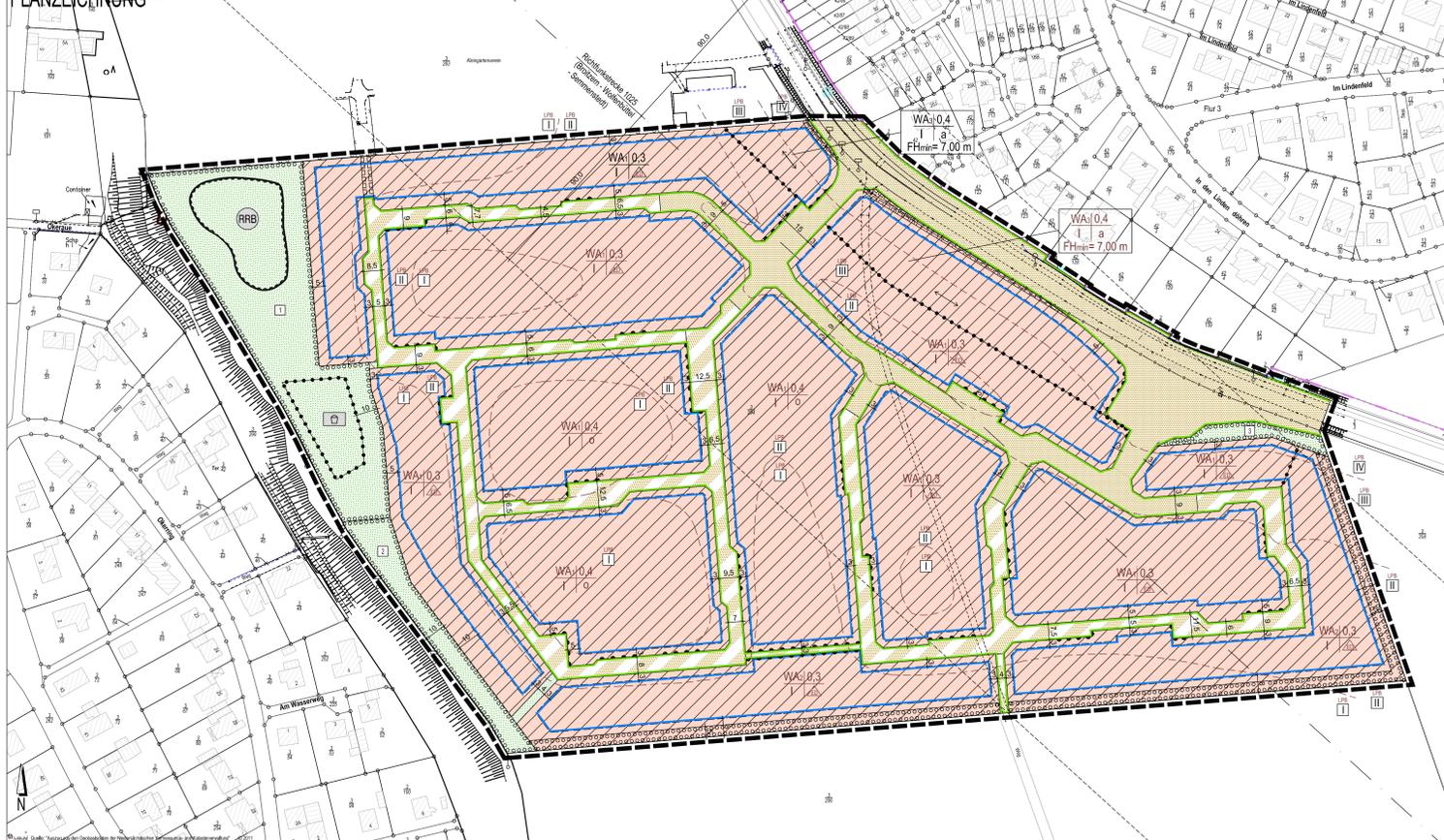
**Bebauungsplan OF "Über dem Okertal" mit örtlicher Bauvorschrift**

Neuaufstellung und Teilaufhebung der Bebauungspläne OB 1 "Linden Süd" und OB 2 "Linden Süd - Am Buschkopf" Stand 11/2013, § 3.2 / § 4.2 BauGB 610-Stadtplatz

**Entwurf**

**Stadt Woldenbüttel**

# PLANZEICHNUNG



## KENNZEICHNUNG

- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Lärmpegelbereich, s. textliche Festsetzung Ziff. VI.1 - 4
- Richtlinienstrecke mit Freihaltebereich gem. nachrichtlicher Übernahme

## HINWEISE

- Baugrund und Regenwasserentsorgung**
- Zur Trockenhaltung der Wohnhäuser sind wegen der bereits- und zeitweise auftretenden hohen Stau- und Grundwasserstände Nachdichtungen gegen diskontinues Wasser, z.B. bituminöse Abdichtungen nach DIN 19195 oder wasserundurchlässige Betonkappen vorzusehen.
  - Nutzung von Erdwärmepumpen zur Beheizung von Wohnhäusern ist innerhalb des Bebauungsplangebietes möglich. Planung und Ausführung sind entsprechend der Richtlinie VO 4440 und den Angaben im Bebauungsplan (Leitlinien Erdwärmepumpen im Niedersachsen) LBEO auszuarbeiten. Einbau und Dimensionierung sind nach den jeweiligen Herstellerangaben vorzunehmen. Geeignete Bohrungen sind im Rahmen von konkreten Objektplanungen vorzunehmen.
  - Das Regenwasser ist bei Neubauten möglichst auf den Grundstücken zu verweilen. Auf den nicht zur Verweilung geeigneten Baugrundstücken sind Regenrückhalteanlagen zu errichten und dauerhaft zu betreiben. Die Anlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltolumen von 20 l pro m<sup>2</sup> verlegter Grundstücksfläche, mindestens jedoch 2 m<sup>3</sup>, bereitgehalten wird. Die Anlagen sind so zu konstruieren, dass diese Rückhaltolumen bei und nach einem Regenereignis vollständig und kontinuierlich über einen gesicherten Abfluss wieder entleert wird. Die Drosselung soll den Abfluss auf max. 20% der Zulassung beschränken. Für den Fall einer Konzeption dieser Anlage als unterirdischer Stollenbauwerk mit einem leichten Durchmesser von mehr als 1 m kann dieser den Regenwasser-Reversenstrom ersetzen.
  - Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung vorzusehen. Für die Dimensionierung ist zu berücksichtigen, dass dem Vorflut nicht mehr Wasser zugeführt werden soll, als bei einem 15-minütigen Regenereignis mit der Niederschlagsintensität mit dem umliegenden Gebiet zugeführt wird.
  - Aufgrund der wechsellastigen Boden- und Grundwasseranforderungen sind im Einzelfall für die privaten Bauvorhaben ergänzende, objektbezogene Bodengutachten zu erstellen.
- Private Erschließungswage**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Bebauungsplan
- die die Errichtung von privaten Erschließungswegen eine Mindestbreite von 4,00 m zu berücksichtigen ist,
  - die privaten Erschließungswegen im Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Abweitung zur Freihaltung der erforderlichen Sichtweite zu versehen sind,
  - im Zufahrtbereich der Hintergrundstücke eine ausreichend große Fläche zum problemlosen Einbringen auf die Grundstücke sowie zum Wenden und Rangieren bereitzustellen wird.
- Grundstückszufahren**
- Im Bereich von Grundstückszufahren sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtstrecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- GELTUNGSBEREICH**  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans OF "Über dem Okertal" der Stadt Woldenbüttel.
- ANFORDERUNGEN AN DIE HÖHE VON ENDFRIEDUNGEN**
  - Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern und Zäune entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hierin ausgenommen sind Hecken oder Hecken in Verbindung mit geringen Mauerwerk oder Doppelreihenzäunen.
  - Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind zur Einfriedung der rückwärtigen an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücksgrenzen nur Zäune mit max. 1,20 m Höhe zulässig.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 BauVO, 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) BauVO).