

HINWEISE

Baugrund und Regenwasserrückhaltung

1. Zur Trockenhaltung der Wohnhäuser sind wegen der bereichs- und zeitweise auftretenden hohen Stauwasserstände Abdichtungen gegen drückendes Wasser, z.B. bitumöse Abdichtungen nach DIN 18195 oder wasserundurchlässige Betonbauweisen einzuplanen.
2. Aufgrund des bereichsweise schon in geringer Tiefe vorliegenden Kalksteines kann es bei den Erdarbeiten lokal zu Erschwernissen kommen. Für den Aushub sind in solchen Bereichen ausreichend leistungsfähige Hydraulikbagger einzusetzen.
3. Die Nutzung von Erdwärme zur Beheizung von Wohnhäusern ist innerhalb des Bebauungsplangebiets möglich. Planung und Ausführung sind entsprechend der Richtlinie VD 4640 und den Angaben im Geo-Bericht 24 (Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen) LBEG auszuführen. Bis zu einer Tiefe von 100 m ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel erforderlich. Tiefer reichende Anlagen bedürfen der Zustimmung des Landesbergamtes.
Einbau und Dimensionierung sind nach den jeweiligen Herstellerangaben vorzunehmen. Genauere Beurteilungen sind im Rahmen von konkreteren Objektplanungen vorzunehmen.
4. Die Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet ist gem. § 5 (1) Nr. 4 WHG zu vermeiden. Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung zwingend vorzusehen. Für die Dimensionierung ist zu berücksichtigen, dass dem Vorfluter nicht mehr Wasser zugeleitet werden soll, als bei einem 15-minütigen Regenereignis mit der Wiederkehrhäufigkeit $n=1$ aus dem unbebauten Gebiet abgeleitet wird.
5. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden. Grundsätzlich dürfen Materialien verwendet werden, die der Zuordnungsklasse 0 (ZO) der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20; Technische Regel Boden, Stand 05.11.2004) entsprechen.
6. Aufgrund der wechselhaften Bodenverhältnisse sind im Einzelfall für die privaten Bauvorhaben ergänzende, objektbezogene Bodengutachten zu erstellen.

Private Erschließungswege

7. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Bebauungsvorschlag
 - bei der Erstellung von privaten Erschließungswegen eine Mindestbreite von 4,00 m zu berücksichtigen ist,
 - die privaten Erschließungswege im Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Aufweitung zur Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke zu versehen sind,
 - im Zufahrtbereich der Hinterliegergrundstücke eine ausreichend große Fläche zum problemlosen Einbiegen auf die Grundstücke sowie zum Wenden und Rangieren berücksichtigt wird.

Grundstückszufahrten

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

Immissionsschutz

9. Infolge von mehrmals jährlich erfolgenden Gewinnungssprengungen im südlich des Plangebietes gelegenen Kalksteinabbaubetrieb sind geringfügige Erschütterungen wahrnehmbar.

Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen

10. 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.

Einsichtnahme Unterlagen

11. Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Amt für Stadtentwicklung, Planen und Bauen, Abteilung Stadtentwicklung und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.