

IV BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

1. Die für das MI festgesetzte abweichende Bauweise „a1“ wird wie folgt definiert:
In der abweichenden Bauweise a1 sind bauliche Anlagen bezogen auf die Ahlumer Straße innerhalb der Baugrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dies gilt unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
2. Die für das Teilgebiet WA 4 festgesetzte abweichende Bauweise „a2“ wird wie folgt definiert.
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

V STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Die im MI dargestellte Hauptfirstrichtung / Hauptgebäuderichtung ist einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

VI HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 - WA 7 sowie dem Mischgebiet MI 2 wird die Zahl der Wohnungen auf max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück bei Einzelhäusern und max. eine Wohneinheit pro Grundstück bei den Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

VII GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports), nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 - WA 6 sowie den Mischgebieten MI 1 und MI 2 müssen Garagen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
3. Zufahrten zu privaten Grundstücken über öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

VIII FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern pro Baugrundstück entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf jeweils 2/3 der Länge Anpflanzungen mit Sträuchern der Artenliste 4 (s. Liste der empfohlenen Gehölzarten) (min. 2xv, Höhe 80 - 100 cm) vorzunehmen und zu erhalten. Auf der übrigen Fläche ist eine freie Gestaltung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

IX 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 Bereich sind gleichzeitig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
2. Die Artenauswahl ist anhand der Liste der empfohlenen Gehölzarten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu treffen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung 1 ist eine extensiv gepflegte Fläche mit einer standortangepassten, halbruderalen Staudenflur und Einzelgehölzen (Vogelnährgehölze) zu entwickeln.