WOLFENBÜTTEL

Baugebietsentwicklung am Södeweg

WOLFENBÜTTEL Endlich zuhause!

Ablauf

- Begrüßung
- warum Regelungen zur Gebäudegestaltung ?
- städtebaulicher Entwurf
- Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- Ihre Fragen
- Organisatorisches & Vermarktung

warum Regelungen ?

WOLFENBÜTTEL

warum Regelungen?

WOLFENBÜTTEL

Städtebaulicher Entwurf

WOLFENBÜTTEL

Grundgedanken

- unterschiedliche Wohnformen
- differenzierte, gegliederte Bebauungsstruktur
- Haupterschließung als Rückgrat zwischen verdichteten Bauformen und Einfamilienhäusern
- Stadtvillen / Geschoßwohnungsbau an städtebaulich besonderen Punkten
- Nachbarschaftspark
- Erhalt des Södeweges
- neuer Siedlungsrand

Städtebaulicher Entwurf

Grundgedanken

- Verkehrsanbindung an das Baugebiet ausschließlich über die Ahlumer Straße
- kein Durchgangsverkehr durch die Straße „Am Rahlbusch“
- Zuwegung zur Straße „Am Rahlbusch“ ausschließlich als Notzufahrt sowie Fuß- und Radweg
- keine zusätzliche Lärmbelästigung im Bestand

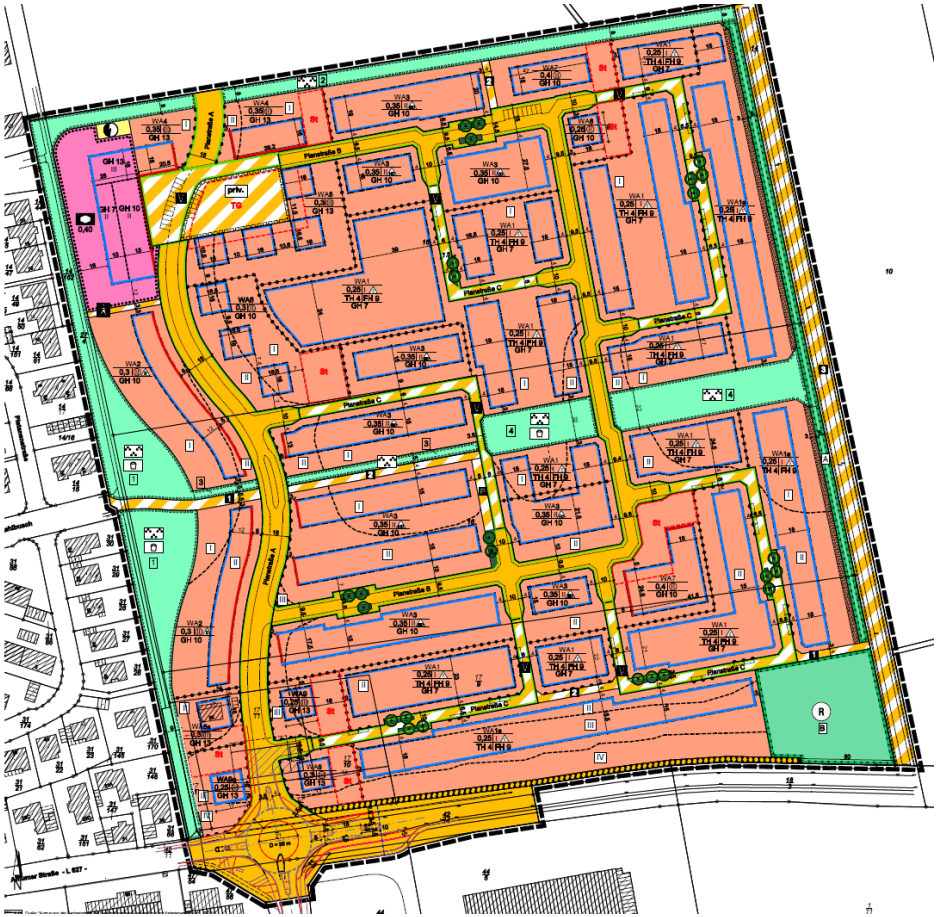
Vermarktung Grundstücke

WOLFENBÜTTEL

WA1a

WA1

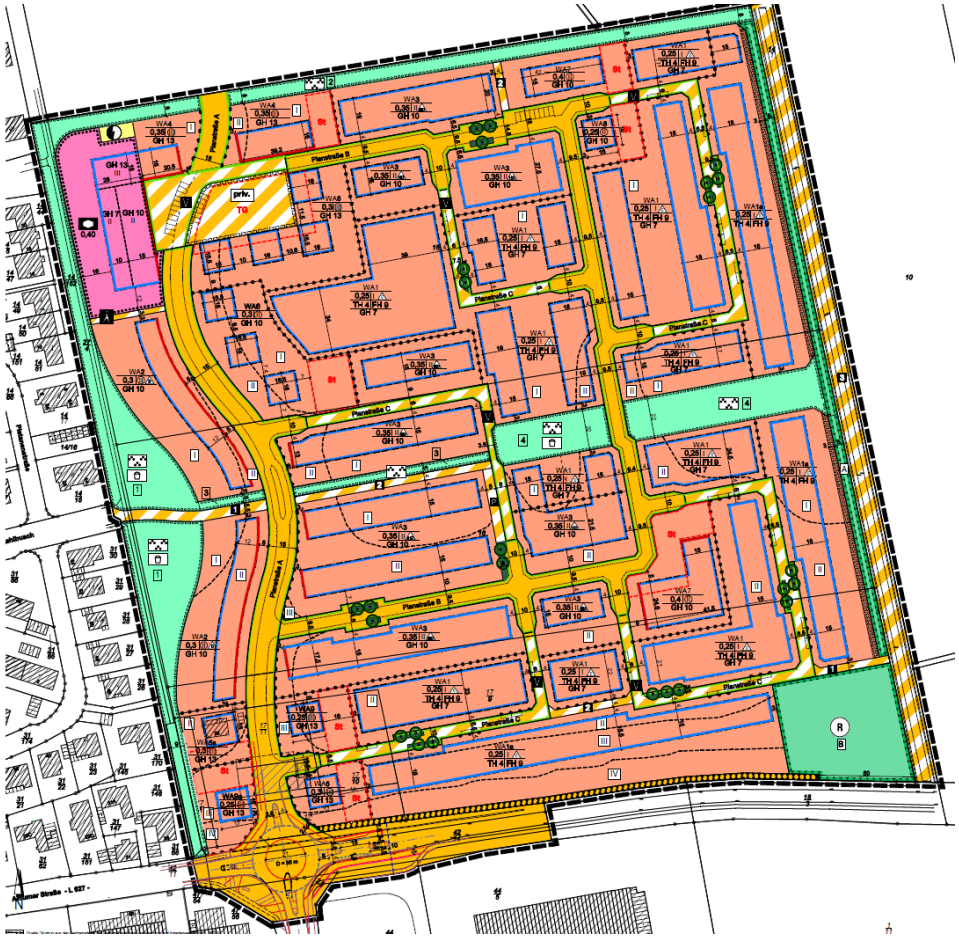
WA3



Bebauungsplan

Übersicht Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
  - Gebäudehöhen, Sockel, Bezug
  - Höhenunterschiede
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Mindestgrundstücksgrößen
  - Anzahl Wohneinheiten
  - Vollgeschosse
- Bauweise / Baugrenzen
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Lärmschutz



Bebauungsplan

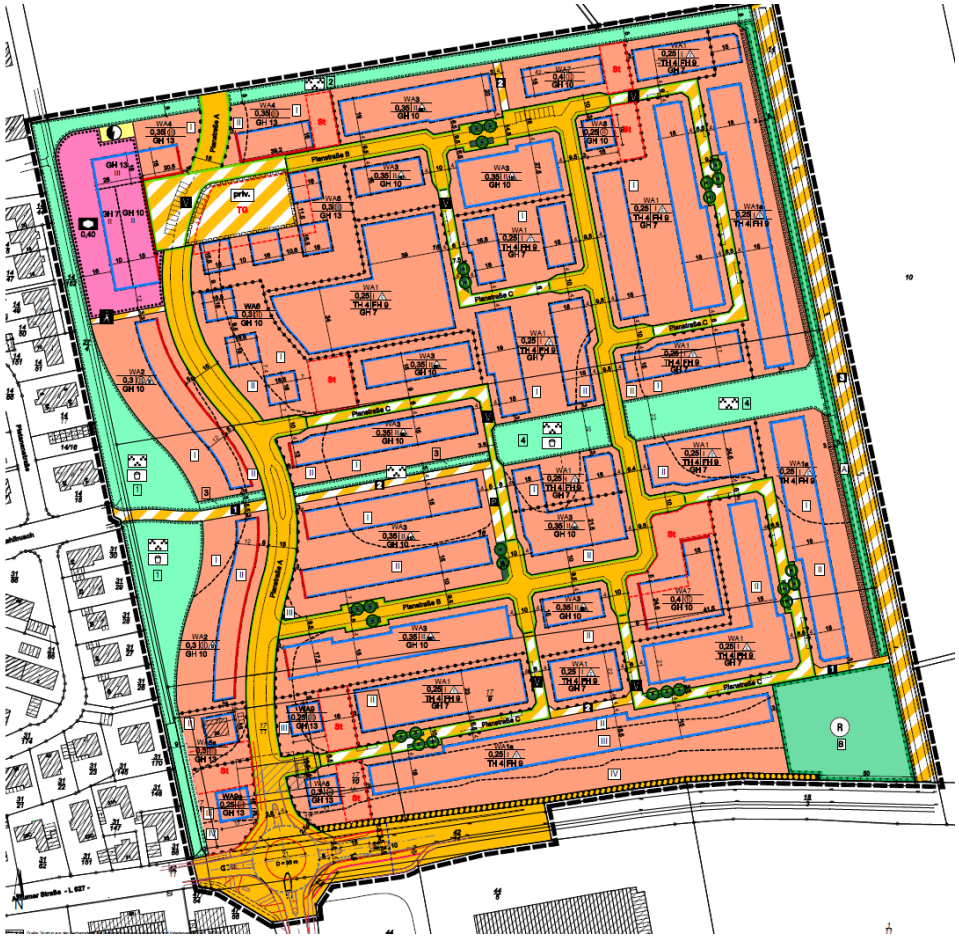
WOLFENBÜTTEL

Übersicht Festsetzungen:

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

- Örtliche Bauvorschriften:

  Grundstückseinfriedungen
  Dach: Deckung, Form und Neigung
  Dachgauben und -einschnitte
  Außenwandflächen
  Müllsammelplätze
  Werbeanlagen



Festsetzungen

Bezugspunkt (BZ)

- gibt den Punkt an, auf den die Höhe des Sockels bezogen wird

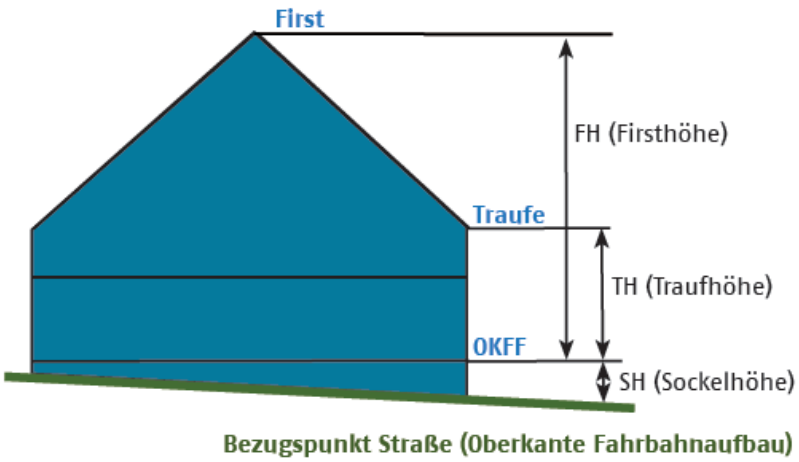
Sockelhöhe (SH)

- definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses

Höhe baulicher Anlagen

- Traufhöhe (TH)
- Firsthöhe (FH)
- Gebäudehöhe (GH), gilt nur für Flachdächer

Höhen baulicher Anlagen



Festsetzungen

WOLFENBÜTTEL

Sockelhöhe in WA1, WA 1a, WA 3

- bis zu 0,5m

Traufhöhe in WA1, WA1a

- maximal 4m

Firsthöhe in WA1, WA1a

- maximal 9m

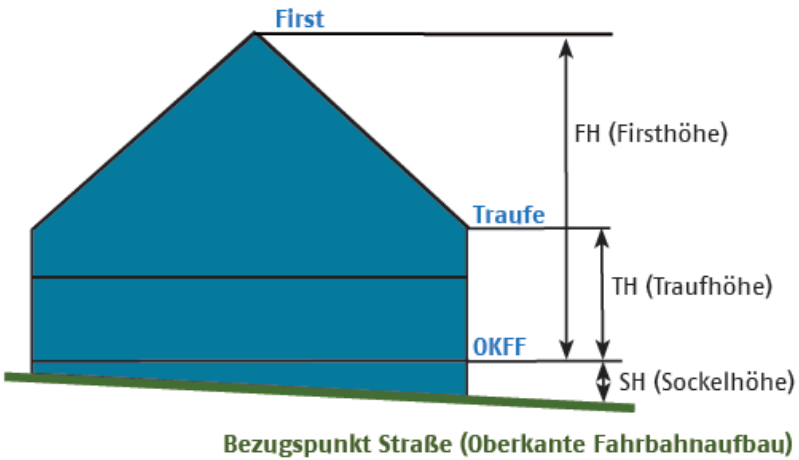
Gebäudehöhe in WA1, gilt für Flachdächer

- maximal 7m

Gebäudehöhe in WA3, gilt für Flachdächer

- maximal 10m

Höhen baulicher Anlagen



Festsetzungen

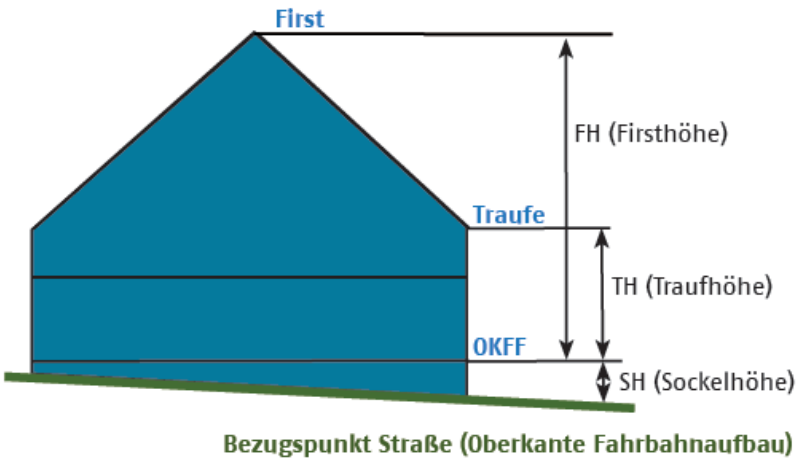
Anzahl Vollgeschosse in WA1, WA1a

- maximal I

Anzahl Vollgeschosse in WA3

- maximal II

Höhen baulicher Anlagen



Festsetzungen

Grundflächenzahl (GRZ) in WA1, WA1a

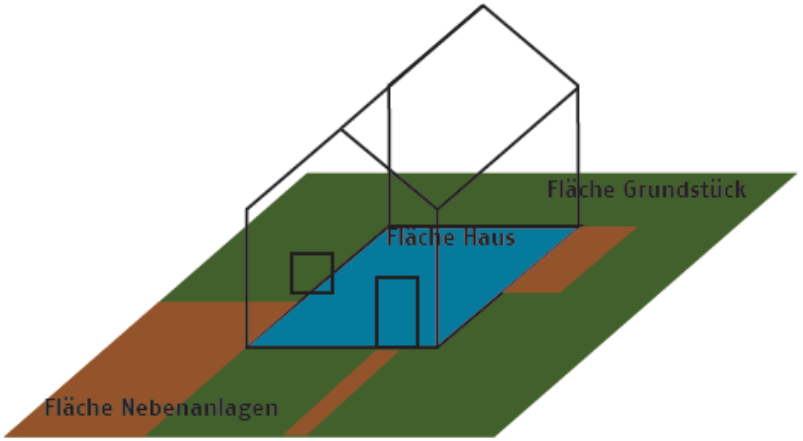
- 0,25

Mindestgrundstücksgrößen in WA1, WA1

- 550 qm bei Einzelhäusern

Anzahl Wohneinheiten (WE) in WA1, WA1

- maximal 1 WE
- Einliegerwohnung: Geschoßfläche 75 qm



GRZ = GRÖßENVERHÄLTNIS zu

GRZ 2 = GRÖßENVERHÄLTNIS & zu

Festsetzungen

Grundflächenzahl (GRZ) in WA3

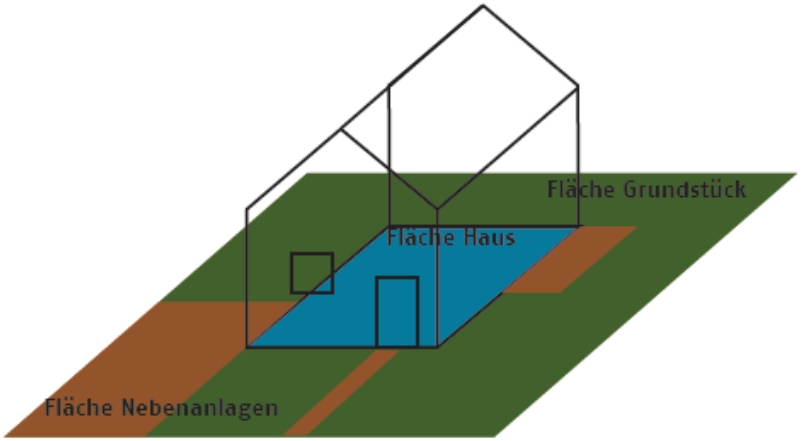
- 0,35

Mindestgrundstücksgrößen in WA3

- 300 qm bei Doppelhäusern
- 165 qm bei Hausgruppen

Anzahl Wohneinheiten (WE) in WA3

- Maximal 1 WE
- Einliegerwohnung, Geschoßfläche 75 qm



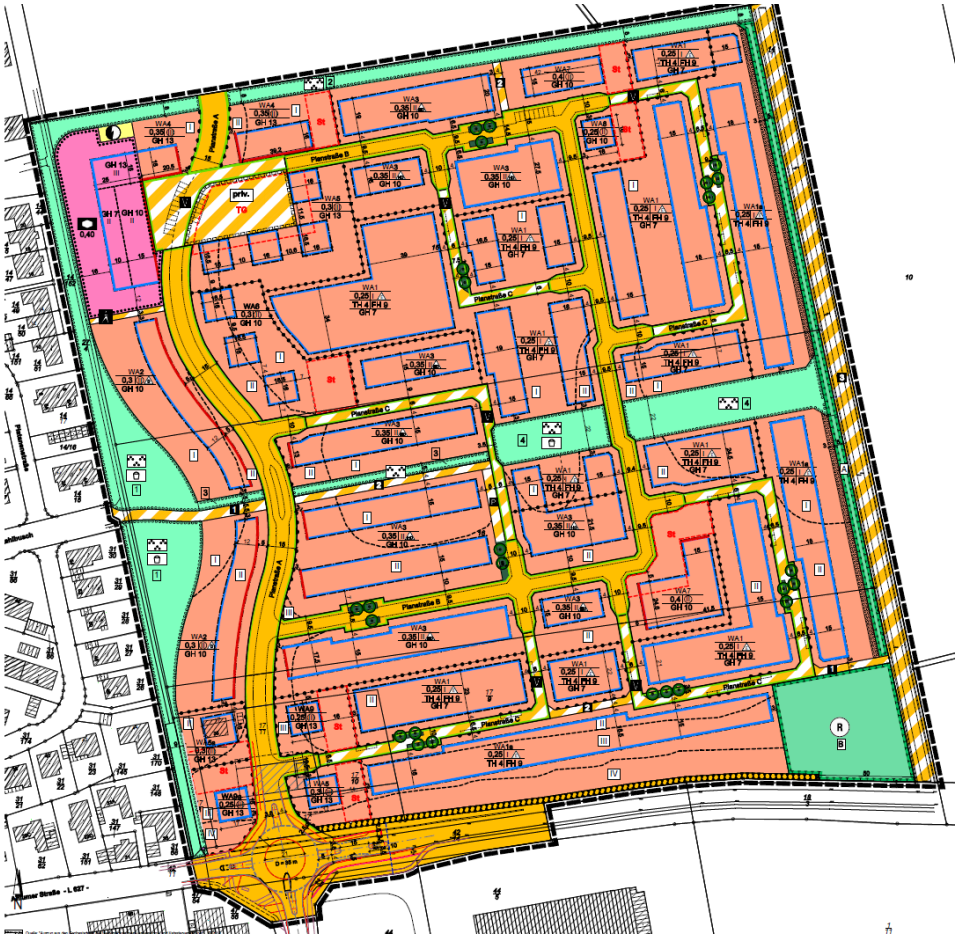
GRZ = Größenverhältnis zu

GRZ 2 = Größenverhältnis & zu

Festsetzungen

Bauweise

- Baugrenze: bis zur (blauen) Linie darf das Wohngebäude maximal errichtet werden



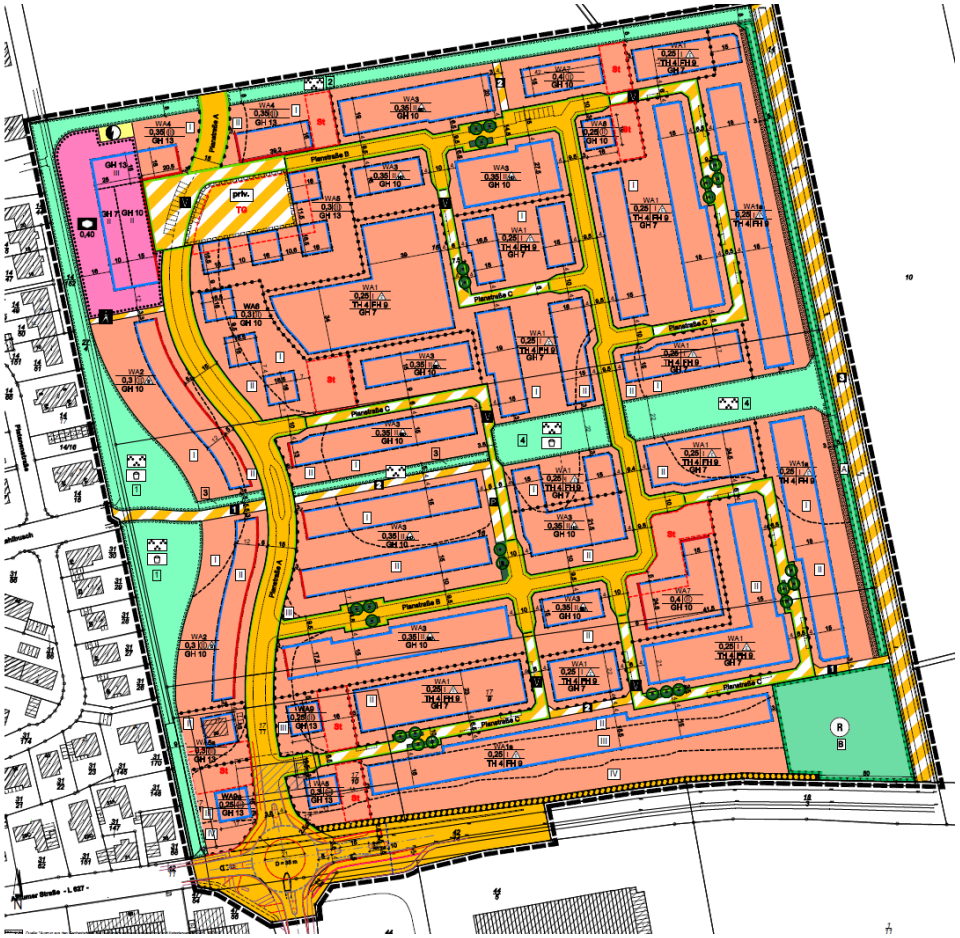
Festsetzungen

Nebenanlagen WA1, WA1a, WA3

- außerhalb der überbaubaren Flächen
- hinter der Einfriedung zulässig.
- 4 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,20 m

Stellplätze, Garagen WA1, WA1a, WA3

- mindestens 1 Stellplatz
- offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m von Grundstücksgrenzen zu erschließenden Verkehrsflächen entfernt anordnen

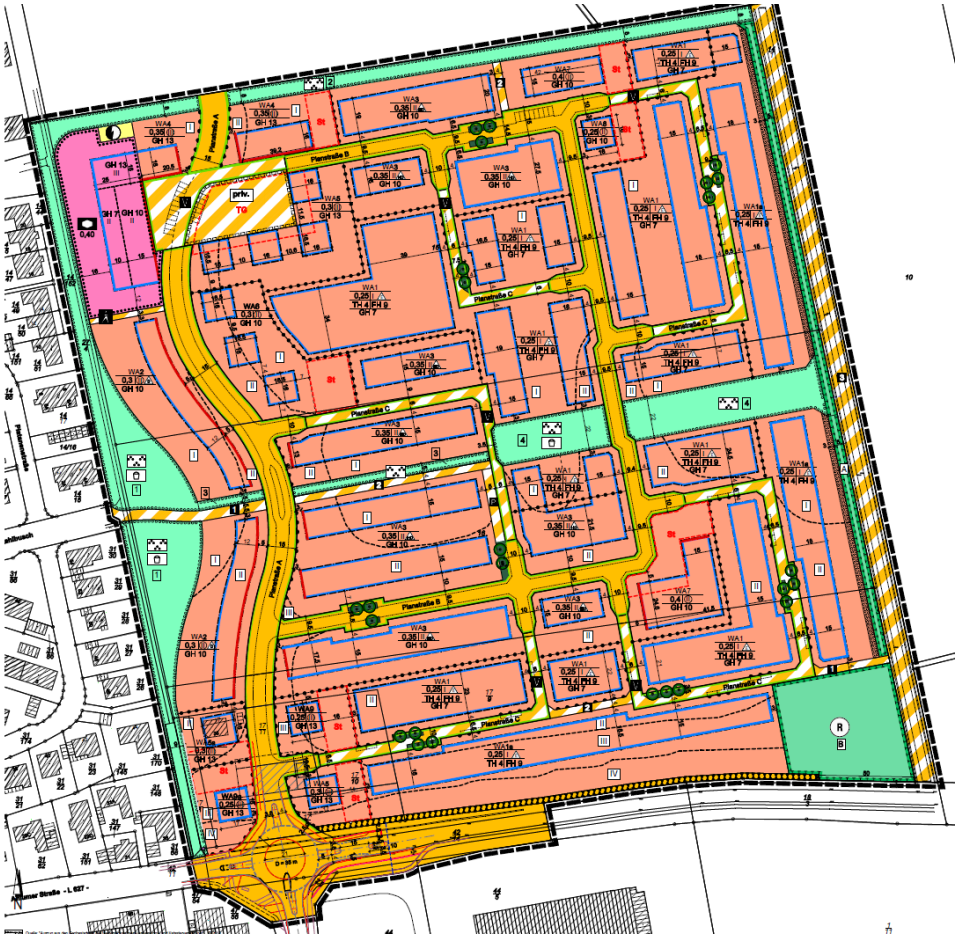


Festsetzungen

Anpflanzung auf privaten Flächen

- innerhalb des festgesetzten Streifens für Anpflanzungen (WA1a; östlicher Plangebietsrand) ist über gesamte Grundstücksbreite eine durchgängige Hecke oder Strauchpflanzung anzulegen

- Artenliste 4, mind. 1,20 Höhe

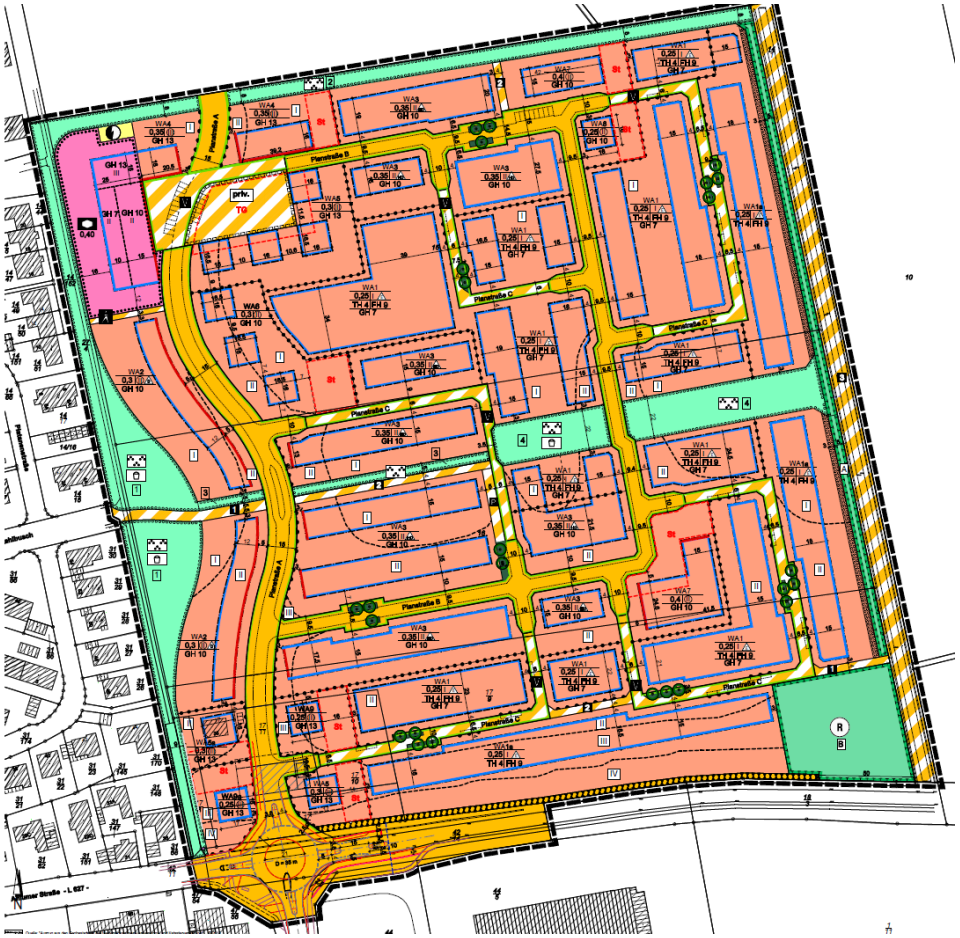


Festsetzungen

Lärmschutz

- Verkehrslärm Ahlumer Straße
- Gewerbelärm Schweigerstraße

- Lärmschutzanlage (WA1a)
- baulicher Schallschutz zur Schalldämmung der Außenbauteile
- Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme (LPB III)
- Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume (LPB III)
- Einzelnachweis



Örtliche Bauvorschrift

WOLFENBÜTTEL

Übersicht:

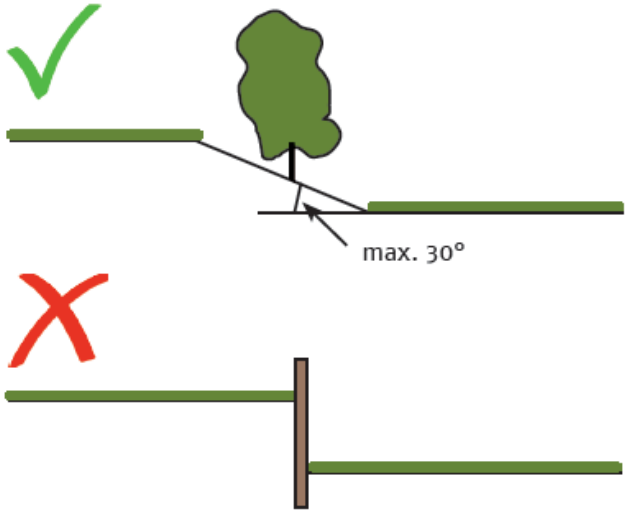
- Höhenunterschiede
- Grundstückseinfriedungen
- Dach: Deckung, Form und Neigung
- Dachgauben und –einschnitte
- Außenwandflächen
- Werbeanlagen

Örtliche Bauvorschrift

WOLFENBÜTTEL

Höhenunterschiede in WA1, WA 1a, WA 3

- Ausgleich von Höhenunterschieden durch Auffüllungen, maximale Böschungsneigung 30 Grad
- technische Bauwerke unzulässig



Örtliche Bauvorschrift

WOLFENBÜTTEL

Grundstückseinfriedung

- Einfriedung = Umgrenzung des Grundstücks mit Hecke oder Zaun
- Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen ausschließlich geschnittene Hecken / Sträucher max. 2,0 m Höhe
- zusätzliche Zäune in max. Höhe der Hecken ausschließlich auf Grundstücksinnenseite
- zu Planstraßen B/C und zu Fuß-und Radwegen geschnittene Hecken/Sträucher, Holzzäune max.1,2 m Höhe
- zusätzliche Drahtzäune ausschließlich auf Grundstücksinnenseite max.1,2 m Höhe

Örtliche Bauvorschrift

WOLFENBÜTTEL

Dacheindeckungen

- Ziegeleindeckungen in Rot- und Grautönen (gilt für geneigte Dächer)
- unerwünschte Blendwirkung bei glasierten Ziegel vermeiden
- daher nur nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine zulässig
- Flachdächer sind hiervon ausgenommen

- Carports und Garagen: wenn geneigt, dann den Dächern der Hauptbaukörpern anpassen

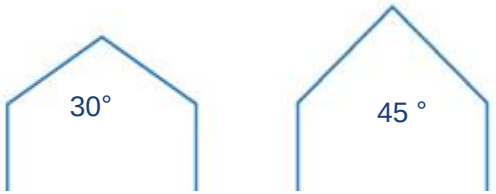
- Begrünung der Dächer
- Klimaschutz als übergeordnetes Ziel bei der Installation von Solaranlagen

Örtliche Bauvorschrift

WOLFENBÜTTEL

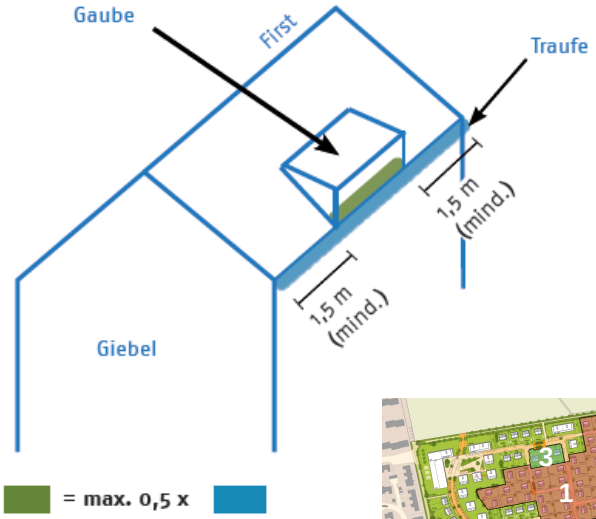
Dachform und –neigung im WA1a

- homogenes Erscheinungsbild am neuen Stadtrand
- Hauptdachflächen der Hauptbaukörper als symmetrische Satteldächer
- Neigung zwischen 30° und 45°



Dachgauben und Einschnitte

- „Gesamtlänge je Dachseite nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge
- Seitenwände mind. 1,5 m von den Giebeln entfernt



Örtliche Bauvorschrift

WOLFENBÜTTEL

Außenwandflächen

- Verblendmauerwerk in Rottönen und Putze in hellen Farben
- Ziegelmauerwerk oder Putzmaterialien
- „RAL“-Farben und Hellbezugswert helfen, die richtige Farbe auszuwählen
- Hellbezugswert ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen
- Zinkblech, Betonmaterialien oder Holzmaterialien bis zu einem Anteil von 30%

Örtliche Bauvorschrift

WOLFENBÜTTEL

Werbeanlagen

- Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht durch Werbeanlagen bestimmt
- grelles und wechselndes Licht unzulässig, da diese störend für die Nachbarschaft
- Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude
- Flächengröße max. 0,25 qm
- je Gebäude und Grundstück nur eine Werbeanlage

Vielen Dank

Festsetzung

Höhenunterschiede

Organisatorisches & Vermarktung

Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke

WOLFENBÜTTEL

- Weiterer Zeitplan
- Kaufpreise
- Kinder-Rabatt
- Bewerbungsprocedere und Losverfahren
- Besondere Grundstücke
- Ausblick

Weiterer Zeitplan

15.08.2018	Infos dieser Veranstaltung und alle wichtigen Unterlagen im Internet
3 Wochen	Entscheidungsfindung / Zeit zum Studieren
03.09.18 bis 28.09.18	Bewerbungsfrist

Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke

WOLFENBÜTTEL

Kaufpreise

WOLFENBÜTTEL

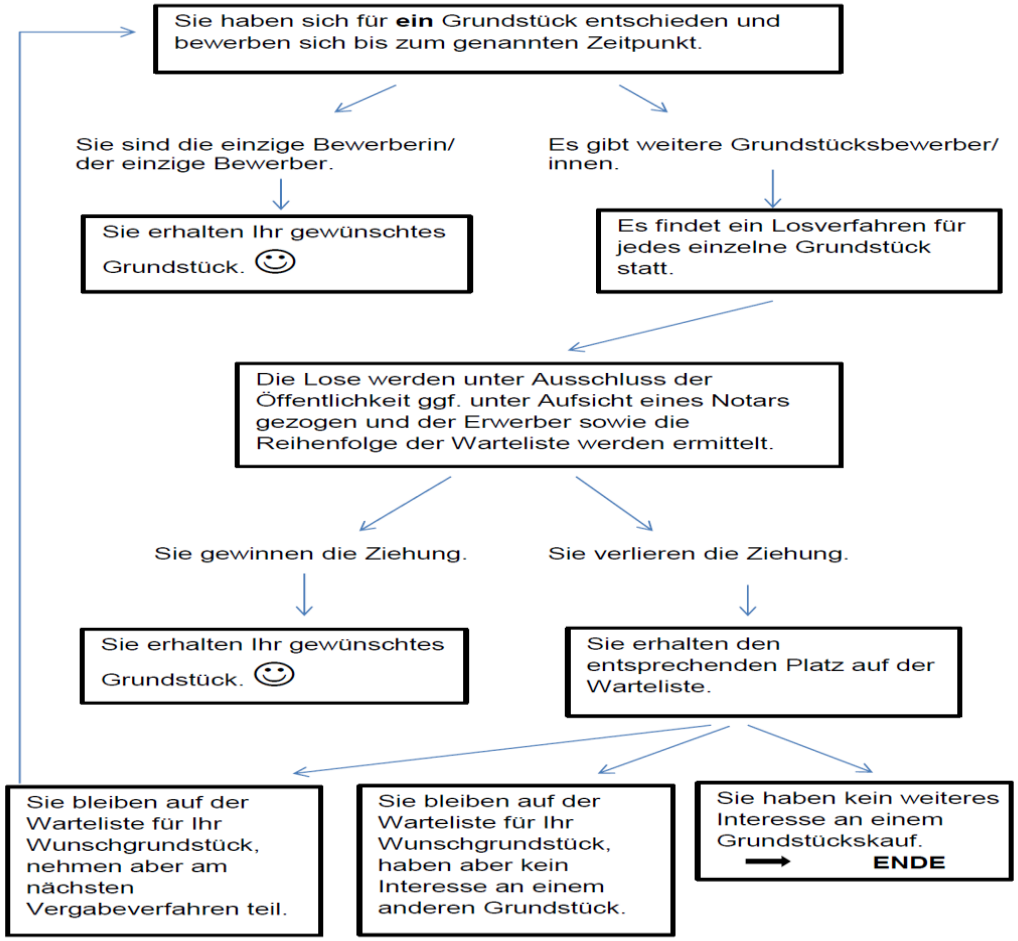
Bewerbungsprocedere und Losverfahren

- Bewerbungsbogen der Stadt für **ein** Grundstück
- Einige Doppelhausgrundstücke
- Nichtöffentliches Losverfahren mit Ersatzbewerberliste
- Freie Grundstücke werden in einem weiteren Verfahren vergeben usw.
- Bewerberliste wird zuerst berücksichtigt

Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke

WOLFENBÜTTEL

Das Losverfahren Wohnbaugebiet „Am Södeweg“



Bewerbungsprocedere und Losverfahren

Besonderheiten / Besondere Richtlinien

- Bewerbungen für ein Grundstück je Haushalt
- Keine Berücksichtigung von Bewerbern, die bereits in den letzten 5 Jahren ein Einfamilien-Baugrundstück von der Stadt erworben haben
- Rücknahme von Bewerbungen jederzeit möglich

WOLFENBÜTTEL

Bewerbungsprocedere und Losverfahren

Vertragsabschluss / Bauverpflichtung

- Beurkundung innerhalb von 5 Wochen nach Grundstücksvergabe
- Kaufpreiszahlung 4-6 Wochen nach Beurkundung
- Kosten des Vertragsabschlusses trägt der Käufer
- Bauverpflichtung 3 Jahre nach Vertragsabschluss

Grundstücke am Lärmschutzwall

- Baubeginn erst nach Fertigstellung Lärmschutzwall
- Verkauf erfolgt unter aufschiebender Bedingung, Anzahlung auf Kaufpreis
- Vertragliche Regelung für Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen am Lärmschutzwall

WOLFENBÜTTEL

Ausblick

- Fragen können im Nachgang **schriftlich** an die Stadt gestellt werden
- Vergabe der Reihenhäuser und bisher nicht gekennzeichneten Doppelhäuser Ende 2018, Anfang 2019 an Investoren
- Danach ebenso für die Mehrfamilienhausgrundstücke

Vielen Dank!