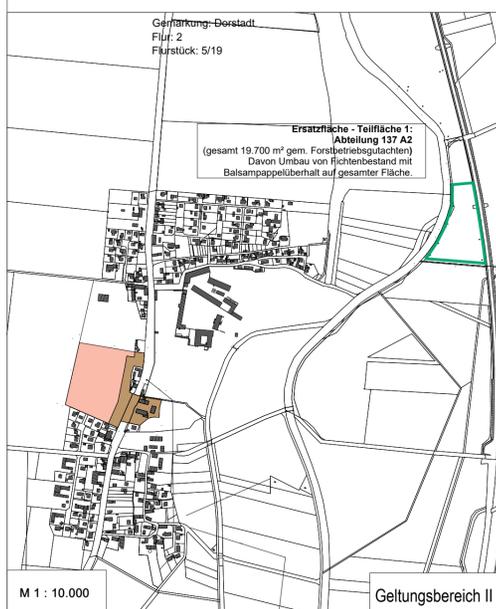


AUSGLEICHSMABNAHMEN - ERSATZFLÄCHEN



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH
 (1) Räumlicher Geltungsbereich
 Diese OBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Waldblick Nord“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
 (2) Sachlicher Geltungsbereich
 Die Regelung der OBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

§ 2 DÄCHER
 (1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung > 20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gauen sind auch mit geringeren Neigungen zulässig.
 (2) Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.
 (3) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig.
 (4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.

§ 3 EINFRIEDUNGEN
 (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
 - als lebende Hecke aus Laubbäumen;
 - als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune;
 - als massive Mauer aus Naturstein Mauerziegel oder verputzt;
 - als Holzlatenzäune mit vertikaler Lattung.
 (2) Erschließungsseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
 (3) Im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen wie zum Beispiel Maschendraht oder Staketenzäune zulässig.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
 (1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 und 3 dieser OBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PFLANZENLISTE

Es soll generell auf standortgerechte und vorwiegend heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Das Pflanzenmaterial soll aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen.

1. Geeignete Laubbäume gem. textlicher Festsetzung Nr. 4.1.1
 Acer campestre Feldahorn
 Alnus glutinosa Schwarzerle
 Betula pendula Sandbirke
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 Juglans regia Walnuss
 Prunus avium Vogelkirsche
 Tilia cordata Echte Traubenkirsche
 Salix alba Silberweide
 Salix fragilis Bruchweide
 Ulmus spec. Ulme in Arten

2. Geeignete Gehölze für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Baugebietes zur Ortsrandeingerührung auf privaten Grundstücken
 Amelanchier lamarkii Kupfer-Felsenbirne
 Carpinus betulus Hainbuche
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Blutrotter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Ligustrum vulgare Liguster
 Heckenkirsche
 Philadelphus coronarius Bauernjasmin
 Prunus spinosa Schwarze Johannisbeere
 Ribes nigrum Rosa canina Hundrose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Syringa x vulgaris Flieder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

3. Straßenbäume innerhalb des Gebietes
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 Sorbus x intermedia Oxelbeere
 Tilia cordata Winterlinde

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- PlanZV 1990
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 WA Allgemeine Wohngebiete
 MD Dorfgebiet
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 0,3 / 0,5 Grundflächenzahl
 I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH 9/ FH 12 Firsthöhe FH
- 3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 o Offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 UND Abs. 6 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
 § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB
 R Regenrückhaltebecken
- 6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 o Erhaltung von Bestandsbäumen
 o Anpflanzung von Bäumen
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung innerhalb eines Baugebietes
 o Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 o Lärmpegelbereiche
 o Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche
 o Teilbereiche
 o Fernwasserleitung unterirdisch (mit 5 m Schutzstreifen)
 o Wasserschutzgebiet Bormun-Dorstadt (Zone IIIA)

HINWEISE

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

2. NACHBARSCHAFT ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN
 Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Geruch, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.a. sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen oder in späten Abendstunden auftreten. Anpflanzungen an der westlichen Grenze des Plangebietes dürfen die Unterhaltung der Ackerfläche nicht beeinträchtigen.

3. WASSERSCHUTZGEBIET
 Der oberplante Bereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Bormun-Dorstadt (Zone IIIA).

4. BESTANDSGEBÄUDE
 Bestandsgebäude stehen unter Bestandsschutz. Sollten allerdings bauaufsichtliche Maßnahmen am Bestandsgebäude durchgeführt werden, haben diese sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes zu halten.

5. GRUNDWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER UND BODENSCHUTZ
 1. Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.
 2. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u.a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln.
 3. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Boden- und Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.
 4. Grundsätzlich gilt für die Ableitung von Niederschlagswasser, dass die natürliche Hochwasserabflussspende des ursprünglichen unbebauten Gebietes in der Regel nicht überschritten werden darf. Diese Anforderung ergibt sich aus § 5 Absatz 1 Punkt 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, wonach „eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden ist“.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 5 BauNVO
 1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.
 2. Im Dorfgebiet werden die gem. § 5 Abs. 3 Nr. 9 zulässigen Tankstellen und gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO
 1. Der Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßengrenzlinie 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.
 2. Die Höhe Oberkante Erdgeschossfußböden (Rohbau) darf nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
 3. Für die Gebäude werden, bezogen auf den Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche, Höhen festgesetzt.
 4. Die Grundstücke müssen sich dem Geländeneiveau der fertig ausgebauten Erschließungsstraße anpassen, um eine Mindestüberdeckung (60 cm) der Schutz- und Regenwasserkanäle zu gewährleisten. (siehe HINWEIS Nr. 5)

III. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 1. Überdachte Stellplätze (Carpors) und Garagen gem. § 12 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 2. Die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von baulichen Anlagen der §§ 12 und 14 BauNVO freizuhalten. Dies gilt nicht für Grundstücke, die direkt von der Landesstraße 615 (Harzstraße) erschlossen werden

IV. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH
 1. Innerhalb der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsberühigte Bereiche) sind mind. 11 standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzfläche von mind. 9 qm je Baum vorzusehen. Qualität: Klein-kronige Solitär-bäume, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 bis 25 cm. Die Pflanzflächen sind flüchtig zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen. Die Bepflanzungen sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 2. Das Niederschlagswasser der Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem zentralen Regenrückhaltebecken gesammelt, zurückgehalten und anschließend über eine Drosselung in die RW-Kanalisation eingeleitet. Die Uferzonen sind naturnah mit flachen Böschungen auszubilden. Die übrigen Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit extensiv gepflegten Rasenflächen aus artenreichen Saatgutmischungen (Extensivrasen) anzulegen.
 3. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Regenrückhaltebeckenmaßnahme geplant, die mit flachen Gräben und Mulden naturnah gestaltet wird. Die Fließrichtung verläuft nach Süden und wird als Kaskadenlauf zur Wasserrückhaltung ausgebildet. 30 % der Fläche ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
MAßNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH
 1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) ist pro Baugrundstück jeweils mindestens ein heimischer Laubbauart der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang).
 2. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro Grundstück entlang der rückwertigen Grundstücksgrenze auf jeweils 2/3 der Länge eine dreireihige, 5,0 m tiefe Anpflanzung mit Sträuchern der Pflanzenliste vorzunehmen und zu erhalten. Mindestens zweimal verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb der Reihe 1,5 m. Auf der übrigen Fläche ist eine freie Gestaltung zulässig.
 3. Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Gebäudefertigstellung durch den Erschließungsträger vorzunehmen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche gleichzeitig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze bzw. hochstämmige Obstgehölze der Pflanzenliste in den angegebenen Pflanzenqualitäten. Sofern sich die Kronen über der Fahrbahn entwickeln, ist ein Lichtschutzprofil von 4,0 m freizuhalten.

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN
 1. Auf der östlichen Uferseite der Oker nordöstlich der Ortslage von Dorstadt (Abteilung 137 A2) ist auf einer Fläche von ca. 1,9 ha die Umwandlung von Fichtenforst mit Balsampappelbestand in einen Laubmischwald, entsprechend der Anregung aus dem Landschaftsrahmenplan des LK Wolfenbüttel durchzuführen.

ARTENSCHUTZ
 1. Um das westlich festgesetzte Regenrückhaltebecken ist ein Staketenzaun aufzustellen. Falls kein Staketenzaun möglich ist, sind zusätzlich zum Zaun Eichenspaltpfähle aufzustellen.
 2. Es muss jährlich von April und im Ende August innerhalb der Zaunes gemäht werden. Im Bereich des Zaunes oder im Bereich der Eichenspaltpfähle muss alle 2-3 Jahre gemäht werden.
 3. Es sind mindestens 3 Insektenhotels im Bereich des Regenrückhaltebeckens zu errichten.

V. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 1. Die Begünstigten für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind die Samtgemeinde Osterwald und der Rechtsnachfolger.

VI. SCHALLSCHUTZ GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 1. Die an die KFZ-Werkstatt direkt angrenzenden Aufenthaltsräume sind mit Lärmschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 auszustatten. Die Schallschutzklasse 3 entspricht einem Schalldämmmaß R_w von 35 - 39 dB(A). Für alle anderen benachbarten Aufenthaltsräume sind Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Die Schallschutzklasse 2 entspricht einem Schalldämmmaß R_w von 30 - 34 dB(A). Diese Werte müssen auch von allen übrigen Außenbauteilen eingehalten werden.
 2. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegel Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils	
	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und ähnliche Räume
I < 55 dB(A)	30	-
II 56 bis 60 dB(A)	30	30
III 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV 66 bis 70 dB(A)	40	35

3. In Aufenthaltsräumen sind bei dem Lärmpegelbereich IV schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einflüßdämmungsmaß ausgestattet sind.
 4. Außenwohnbereiche ab dem 1. Obergeschoss (Balkone) sind ab dem Lärmpegelbereich IV ausgeschlossen.
 5. Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind im Teilbereich A ausschließlich an der Westfassade anzuzurden.
 6. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenbeschattung der Baukörper bzw. durch Abschattung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich und/oder Teilbereich sind dann die entsprechenden Festsetzungen anzuwenden.

Im Geltungsbereich ist die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden.

PRÄAMBEL
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, des §§ 97, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Dorstadt den Bebauungsplan „Waldblick Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den obestehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
, den

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Dorstadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldblick Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 21 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
, den

Planunterlagen
 Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Maßstab:
 Die Vervielfältigung ist nur für einige, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
, den

Katasteramt

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Dorstadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
, den

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Dorstadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
, den

Rechtsverbindlichkeit
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Wolfenbüttel bekanntgemacht worden. Der Bauplan ist mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.
, den

Berücksichtigung der Stellungnahmen / Anregungen und Bedenken
 Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
, den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
, den

Übersicht o.M.

 Abbildung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab, generiert, Google 2019 ©

BEBAUUNGSPLAN "WALDBLICK NORD" mit Ortlicher Bauvorschrift
GEMEINDE DORSTADT

PLANNING Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB Hermann-Blenk-Straße 1b 38108 Braunschweig Tel.: 0531 35446-6
BAUHERR Gemeinde Dorstadt Dahlgründweg 5 38312 Borsum
 AUFTR. NR. 720 / B / 16007
 MAßSTAB 1 : 1000
 BLATT 504 / 641
 DATUM 11.08.2020
 INDEX
 ZEZ. URM. SHU. DEPR.

B-Plan "Waldblick Nord" **Bebauungsplan**