

---

Gemeinde Denkte  
OT Klein Denkte  
Landkreis Wolfenbüttel

**Begründung Bebauungsplan „Ortsmitte“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Satzung**

Denkte, 20.02.2020

Planungsbüro Warnecke  
Wendentorwall 19  
38100 Braunschweig  
T. 0531 / 12 19 240  
F. 0531 / 12 19 241  
[mail@planungsbuero-warnecke.de](mailto:mail@planungsbuero-warnecke.de)

---

**Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass der Änderung und der Erweiterung	3
2	Zum Verfahren	5
3	Vorgaben	6
4	Konzeption	10
5	Flächenbilanz	12
6	Nutzungsbeispiel	13
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
	7.1 Art der baulichen Nutzung	14
	7.2 Maß der baulichen Nutzung	15
	7.3 Bauweise	17
	7.4 Baugrenze	17
	7.5 Garagen und offene Kleingaragen	18
	7.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
	7.7 Grünordnung	19
	7.8 Textliche Festsetzungen	20
8	Hinweise	21
9	Empfehlungen	21
10	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	22
11	Ver- und Entsorgung	25
12	Maßnahmen zur Verwirklichung	28
13	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	29

## **1 Anlass der Änderung und der Erweiterung**

Das Dorf Klein Denkte (455 Einwohner; Stand 31.12.2017) stellt sich als eines der insgesamt vier Ortsteile in der Gemeinde Denkte dar, die den nordwestlichen Bereich der Samtgemeinde Elm-Asse bildet. Nordöstlich der Gemarkung erstreckt sich die Samtgemeinde Sickte, während sich nördlicherseits die Stadt Wolfenbüttel befindet. Südwestlich schließt sich dagegen die Samtgemeinde Oderwald an.

Derzeit kann in Klein Denkte die Nachfrage nach (Wohn-)Bauflächen nicht mehr erfüllt werden. Das große Interesse an Bauland am Standort resultiert dabei sowohl aus der Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung als auch aus der Nachfrage von potentiellen Neubürgern. Die im Ort vorhandenen soziokulturellen Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus, Kirche) sowie die im 2 km entfernten Hauptort Groß Denkte vorhandene Infrastruktur (u.a. Kindertagesstätte, Schule, Einkaufsmöglichkeit), die umfassend gute Ausstattung des benachbarten, lediglich 3 km entfernten Mittelzentrums Wolfenbüttel insbesondere hinsichtlich der Daseinsgrundfunktionen Arbeit, Bildung, Versorgung und Gemeinschaftsleben sowie die räumliche Nähe und die damit verbundene Gunstlage zu den Großstädten Braunschweig und Salzgitter begründen den attraktiven Wohnstandort dabei wesentlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes *Ortsmitte* soll eine bauliche Ergänzung auf einer ca. 0,5 ha großen Fläche im Ortskern von Klein Denkte ermöglichen. Diese liegt zwischen der *Donnerburgstraße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 620 im Süden und dem kommunalen Straßenraum *Ringstraße* im Norden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke *Donnerburgstraße 11 und 13* auf dem Flurstück 6/4.

Die Baustruktur zahlreicher Gebäude auf den entlang der Kreisstraße benachbarten Grundstücken deutet zum einen auf eine Entstehungszeit in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts hin. Die meisten verweisen auf eine frühere landwirtschaftliche Nutzungsausrichtung, die aber in Folge des Strukturwandels nicht mehr gegeben ist. Ca. 100 m östlich befinden sich zwei Hofstellen mit aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Auswirkungen auf das Plangebiet durch Geräusch- oder Geruchsbelastungen sind aber auf Grund der relativ großen Entfernungen nicht gegeben.

Als ehemalige Hofstelle weist auch das Plangebiet einen Bestand aus alten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf, die nur noch teilweise genutzt werden. Das traufständig am südöstlichen Rand liegende eingeschossige Fachwerkhaus unterliegt dabei ebenso einer Wohnnutzung wie der im westlichen Bereich bestehende zweigeschossige verputzte Massivbau. Weitere Gebäude sind altersbedingt baulich abgängig; und die übrigen Teilflächen bestehen als Garten- und Grünland oder auch als versiegelte Hofflächen.

Anlass für diese Planung ist die Absicht des privaten Eigentümers, die abgängigen und nicht wieder rentierlich nutzbaren Gebäude abzureißen, um neben den verbleibenden beiden alten Wohngebäuden eine ergänzende Wohnfunktion zu entwickeln.

Die beabsichtigte bauliche Ergänzung erweist sich als konform mit dem Bestreben der Gemeinde, den Ortskern von Klein Denkte durch die Ansiedlung von ergänzender Wohnbebauung gezielt zu beleben. Innerhalb der alten Dorfmitte sind nur noch wenige der früheren Hofstellen landwirtschaftlich genutzt, so dass insbesondere die ehemaligen Wirtschaftsgebäude oftmals untergenutzt oder

funktionslos sind. In vielen Fällen ist die hier wohnende Bevölkerung zudem der älteren Generation zuzurechnen, so dass sich in zunehmendem Maße die Frage nach der zukünftigen Nutzung der alten Bausubstanz und damit verbunden nach dem Bestand der ortsbildprägenden Dorfmitte stellen wird.

Insbesondere dieser Aspekt führte 2019 gemeinsam mit der Gemeinde Wittmar zur Aufnahme der Gemeinde Denkte in das Förderprogramm zur *Dorfentwicklung* in Niedersachsen. Neben Handlungsansätzen zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge der hier lebenden Bevölkerung soll dabei die weitere Entwicklung der alten Siedlungskerne konzipiert werden. Durch die Verknüpfung des dafür erforderlichen *Baulücken- und Leerstandskatasters* mit den Angaben zur Altersstruktur lassen sich dabei auch Voraussagen treffen. Davon abgesehen können sich für einzelne bauliche Vorhaben zum Erhalt bzw. zur Umnutzung ggfs. lukrative finanzielle Förderungen ergeben.

Neben dem Aspekt der Neuausrichtung bzw. Wiederbelebung der Ortsmitte steht die geplante neue Nutzungszuweisung für die ehemalige Hofstelle im Einklang mit der vom Gesetzgeber beabsichtigten *Nachverdichtung*, um durch die gezielte *Innenentwicklung* eine weitere flächenhafte Ausdehnung der Siedlungen und einen damit einhergehenden Verbrauch an Fläche und an Lebensraum zu vermeiden.



**Luftbild mit Plangebietsgrenze** (ohne Maßstab; Quelle *niedersachsenviewer plus*)

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Denkte wurde das Planungsbüro Warnecke / Braunschweig am 06.12.2018 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Hinsichtlich des Verfahrens erfolgten am 14.03. und am 05.05.2019 Vorgespräche mit der Gemeinde bzw. mit dem Eigentümer. Parallel dazu erfolgten Abstimmungen mit der *Abteilung Planen* des Landkreises Wolfenbüttel.

## **2 Zum Verfahren**

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und die allseits eine Umbauung aufweist.

Durch den geplanten Teilabriss der auf der Fläche vorhandenen Gebäude sowie eine ergänzende Neubebauung wird eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang planungsrechtlich dem *Innenbereich* zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt. Der Bebauungsplan umfasst gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine maximal überbaubare Grundfläche (vgl. Kapitel 5) von insgesamt 1.804 m<sup>2</sup> (4.511 m<sup>2</sup> (Wohngebiet) x 0,4 (max. GRZ); wobei die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt bleiben. Diese beträgt damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor: Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung; zudem wird hier kein *Natura 2000-Gebiet* nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter; das nächstgelegene FFH-Gebiet „Asse“ im Nordosten weist einen Abstand von mind. 2 km auf. Aus dem großen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes ableiten. Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen.

Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Gem. § 13 Abs. 3 wird außerdem von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus diesem Grunde sieht die Gemeinde von einer Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Empfehlungen).

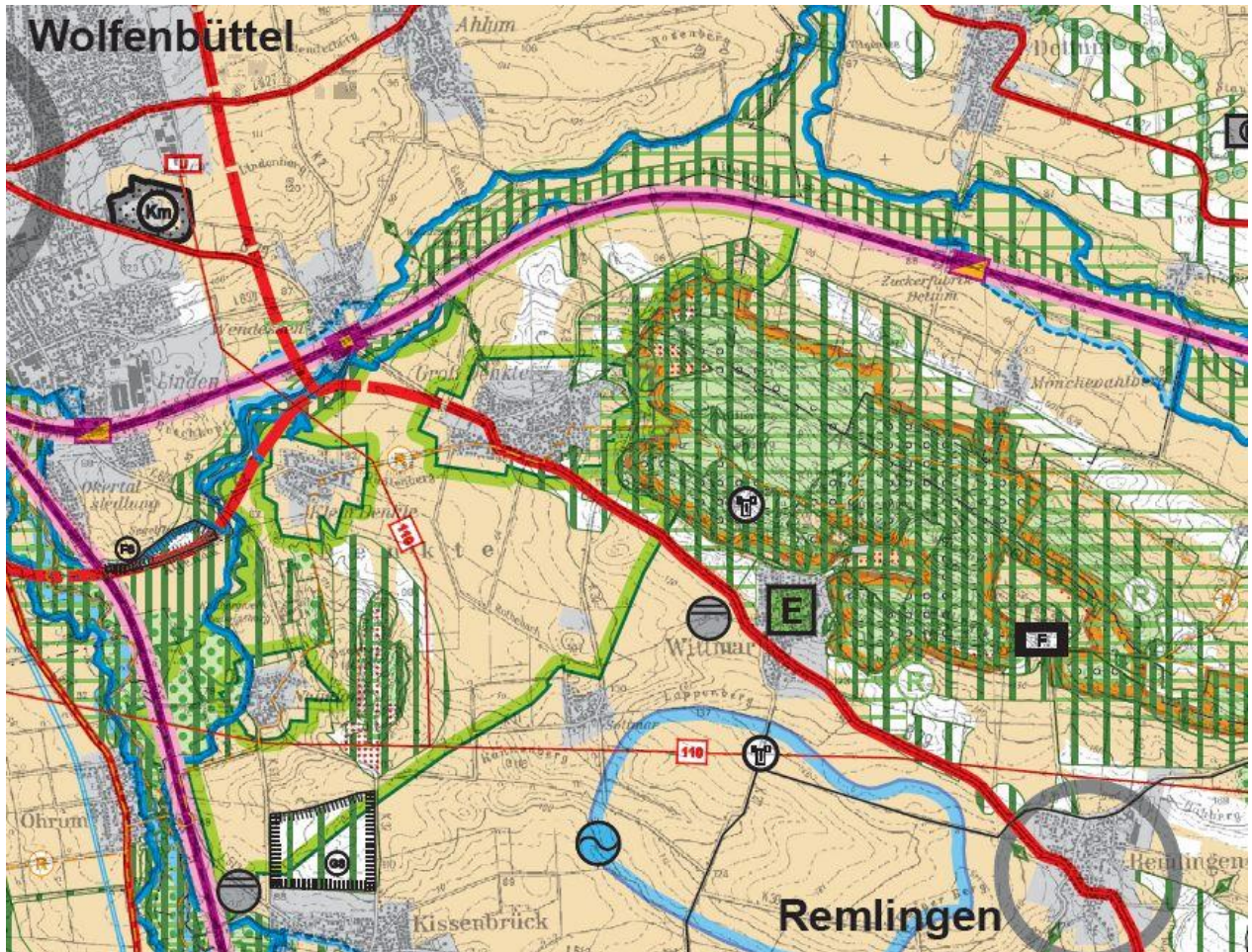
Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten, was in diesem Falle gesonderte Vorgaben zur Baufeldfreimachung erforderlich macht (vgl. Kap. 7.7).

### **3      Vorgaben**

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist der geplante Bereich - wie der gesamte Ort Klein Denkte sowie das Gemeindezentrum Groß Denkte - als *Siedlungsbereich* gekennzeichnet. Dagegen ist das ehemalige Samtgemeindezentrum Remlingen (seit dem 01.01.2015 ist die Samtgemeinde Asse in der mit der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt neu gebildeten Samtgemeinde Elm-Asse aufgegangen) ergänzend als *Standort mit grundzentralen Teilfunktionen* dargestellt, das sich in einer Entfernung von rd. 7 km südöstlich von Klein Denkte befindet.

Aufgrund ihrer sämtliche Daseinsgrundfunktionen betreffenden Bedeutung ist die nahegelegene Kreisstadt Wolfenbüttel als *Mittelzentrum* ausgewiesen. Damit korreliert das Vorhandensein leistungsfähiger Verkehrsträger, die das Gemeindegebiet mit der B 79 als *Hauptverkehrsstraße* und der regionalen *Eisenbahnstrecke* (Wolfenbüttel-Schöppenstedt) tangieren. Hervorzuheben ist dabei der lediglich 1,5 km entfernte Bahnhof im benachbarten Wendessen. Untergeordnet ist Klein Denkte über die K 2 und über die K 3 an die östlich verlaufende B 79 angebunden; und mit dem Anschluss der K 3 an die westlich verlaufende K 620 besteht für den Ort eine weitere wichtige Straßenverbindung (in Richtung Wolfenbüttel).

Im Norden, Osten und Süden ist Klein Denkte von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die mit überwiegendem Anteil aufgrund ihres hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials als *Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft* ausgewiesen sind.



**Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)**

Weiterhin sind die umgebenden Flächen als *Vorranggebiet für siedlungsbezogene Freiraumfunktionen* gekennzeichnet: Vor allem wegen ihrer Nähe zur Stadt Wolfenbüttel sind hier ökonomische, ökologische und soziale Belange gleichrangig und in Wechselwirkung miteinander zu gewährleisten. Im Gegensatz zum Vorbehaltsgebiet verbinden sich mit der Darstellung als Vorranggebiet konkrete und verbindliche Maßgaben.

Im Nordwesten tangiert die Gemarkung die Niederung der *Altenau*, die wie das Okertal westlich davon großflächig als *Vorranggebiet für den Hochwasserschutz* deklariert ist. Weite Bereiche der Flussauen sind dabei auch als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* ausgewiesen. Diese Bereiche sind aufgrund ihrer ökologischen und/oder landschaftsbildprägenden Bedeutung, ihrer Erholungseignung oder aber als wertvolle Kulturlandschaften vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

In gleicher Weise ist der Höhenzug *Ösel* südlich von Klein Denkte dargestellt, der dabei als *Landschaftsschutzgebiet* ausgewiesen ist. Der zwischen *Altenau* und *Ösel* liegende Bereich ist dagegen als ein *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. Das trifft auch auf den Übergang und auf Teilbereiche der *Asse* zu, die wiederum in ein entsprechendes Vorranggebiet überleiten.

Der waldbestandene Höhenzug *Asse* ist zudem in seiner Gesamtheit als *Vorranggebiet Natura 2000* kategorisiert. Gleichzeitig ist der das Landschaftsbild bestimmende Höhenzug aber auch als *Vorbehaltsgebiet für Erholung* deklariert, in dem die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu sichern und weiterzuentwickeln sind.

Der in der Fassung vom 28.12.2017 in seiner 18. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde *Asse*, die seit dem 01.01.2015 in der Samtgemeinde *Elm-Asse* aufgegangen ist, stellt den historischen alten Ortskern von Klein Denkte entsprechend der hier teilweise noch landwirtschaftlichen Prägung als *gemischte Baufläche* (M) dar. Die Ortslage Klein Denkte war im Zuge der 14. Änderung am 29.01.2009 das letzte Mal räumlich betroffen und kennzeichnet die jüngeren Siedlungsgebiete - im Süden und großflächig im Norden dem alten Dorf vorge-lagert - entsprechend ihrer überwiegenden wohnbaulichen Ausrichtung weithin als *Wohnbaufläche* (W).

Neben den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen ist im Flächennutzungsplan eine *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt, die sich auf die kirchliche Einrichtung bezieht. Zudem ist die Fläche des westlich angesiedelten Alten- und Pflegeheimes als *Sonderbaufläche* deklariert. Hervorzuheben ist zudem die *gewerbliche Baufläche* im Osten des Ortes.

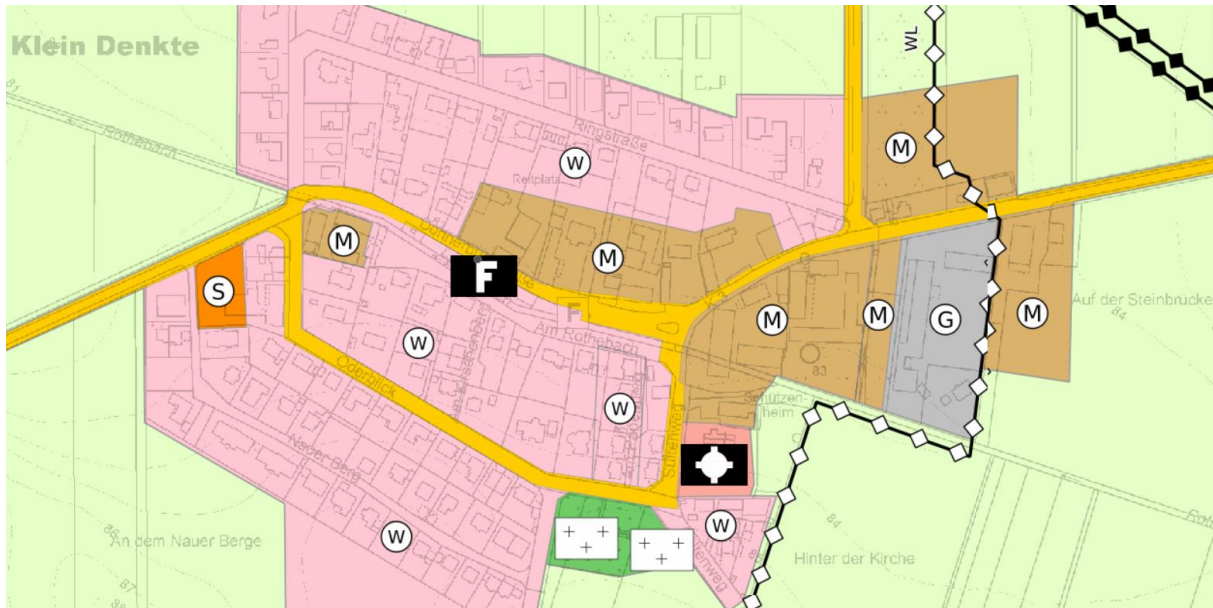
Entsprechend seiner Lage am Rande des alten Ortskernes ist das Plangebiet mit seinem südlichen Bereich als *gemischte Baufläche* dargestellt, während der nördliche Bereich entsprechend der sich hier anschließenden jüngeren Bebauung als *Wohnbaufläche* deklariert ist. Wenn auch die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf gilt, so bedingt die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung im Plangebiet (Entwicklung der *gemischten Baufläche* in ein *Allgemeines Wohngebiet*) die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann hier gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

Dabei wäre ggfs. zu prüfen, ob über das Plangebiet hinaus nicht der gesamte Siedlungsbereich zwischen der *Donnerburgstraße* im Süden und der *Ringstraße* im Norden sich trotz der Zugehörigkeit des südlichen Abschnittes zum alten Ortskern und trotz der ehemaligen landwirtschaftlichen Strukturen sich nicht mittlerweile als eindeutig durch die Wohnnutzung bestimmte Baufläche darstellt, die insgesamt eine zukünftige Darstellung als *Wohnbaufläche* rechtfertigt.

Gemäß den kommunalen Absichten sind im Flächennutzungsplan auch die Entwicklungsflächen für eine zukünftige wohnbauliche Siedlungserweiterung dargestellt. Diese sind für Klein Denkte im südlichen Anschluss an die Ortslage verzeichnet. Insofern wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine alternative Siedlungsentwicklung veranlasst, die mit den hier potentiell möglichen drei zusätzlichen Grundstücken zweifellos aber nicht umfänglich der derzeit bestehenden Nachfrage gerecht werden kann.





**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elm-Asse** (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal des Regionalverbandes Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)

Bislang unterliegt der alte Ortskern – und damit auch das Plangebiet - keiner **verbindlichen Bauleitplanung**. Auch der nördliche Siedlungsbereich entlang der *Ringstraße* erfolgte ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes. In diesen Siedlungsbereichen richtet sich eine ergänzende Bebauung in weiten Teilen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das trifft auch auf Teilbereiche südlich der *Donnerburgstraße* zu. Eine erste bauleitplanerische Konkretisierung erfolgte 1964 mit dem Bebauungsplan, der die Grundstücke entlang des Straßenraumes *Am Kirschenberg* umfasst und als *Kleinsiedlungsgebiet* (WS) festsetzt. Die Erschließung erfolgt durch einen Stichweg, welcher in einen Fuß- und Radweg überführt, der südlicherseits in die Straße *Oderblick* einmündet. Wegen der großzügigen Grundstücksgrößen (zwischen 620 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup>) und der möglichen zweigeschossigen Bauweise wurde dabei die Grundflächenzahl auf 0,2 beschränkt. Die im Süden bestehenden jüngeren Baugebiete wurden dagegen als *Allgemeine Wohngebiete* (WA) entwickelt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (2005) vorgeschlagenen **Schutzgebiete** und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von **Altablagerungen** oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung vor.

#### **4 Konzeption**

Zusammen mit der Feststellung, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan (als *Wohnbaufläche* bzw. als *gemischte Baufläche* gem. § 1 BauNVO) nicht über die planungsrechtliche Beurteilung entscheidet, führt die Wahrnehmung insbesondere vom nördlichen Teilbereich des Plangebietes als Frei- oder Grünfläche zu der Einschätzung, dass hier eine weitere Bebauung nicht eindeutig gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, das Plangebiet gem. § 8 BauGB bauleitplanerisch zu ordnen.

Für den Eigentümer dieser Fläche besteht somit bisher *nicht* die Möglichkeit, in diesem Bereich eine ergänzende Bebauung vorzunehmen, die sich gem. der Beurteilung nach § 34 BauGB bei gesicherter Erschließung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, mit der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen muss. Insofern kann eine weitere Bebauung auf dieser Fläche nur ermöglicht werden, indem für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

#### **Bauliche Nutzung**

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Nachverdichtung dieser Freifläche innerhalb von Klein Denkte geschaffen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, der unmittelbar angrenzenden und der zu erwartenden Flächennutzung ist dabei die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt somit zum Teil der o.a. Darstellung im Flächennutzungsplan. Da der südliche Bereich zurzeit als *gemischte Baufläche* ausgewiesen ist, bedarf es hier einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch bei einer Abweichung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist hier im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Plangebiet ist durch den Eigentümer / Investor der Abriss von einzelnen, nicht mehr rentierlich nutzbaren Gebäuden geplant. Zudem sollen die vorhandenen Freiflächen und Grünstrukturen teilweise aufgegeben werden, um zukünftig eine verdichtete wohnbauliche Nutzung sowie ihre Erschließung zu ermöglichen. Auf den vorgesehenen fünf Grundstücken ist mit Blick auf die derzeitige Nachfrage am Wohnungsmarkt eine ergänzende Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Dabei orientieren sich die Grundstücksgrößen zwischen 550 bis 1100 m<sup>2</sup> an der in diesem Teil des Ortskernes vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die angestrebte verdichtete Bauweise bedingt eine verhältnismäßig flächige Überbauung, was zur Festsetzung einer *Grundflächenzahl* von 0,4 führt. Weiterhin bedingt die kleinteilige Struktur die Beschränkung der Wohneinheiten auf max. je zwei pro Wohngebäude. Die Geschossigkeit wird auf zwei begrenzt, zudem werden zur höhen- bzw. maßstabsgerechten Einfügung in die bauliche Umgebung Vorgaben zur max. Sockel-, Trauf- und Firsthöhe entwickelt. Mit Blick auf das heterogene bauliche Bild auf den umgebenden Grundstücken leiten sich nur wenige konkrete Vorgaben zur Gestaltung im neuen Baugebiet ab.

### Erschließung

Die Grundstücke werden jeweils von einer nördlichen und einer südlichen privaten Stichstraße erschlossen. Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen etc. ist hier aufgrund der nicht gegebenen Wendemöglichkeit ausgeschlossen. Entsprechend haben die Anlieger ihre Mülltonnen an den Abfuhrtagen in den Einmündungsbereichen zur südlich angrenzenden *Donnerburgstraße* und der nördlich gelegenen *Ringstraße* aufzustellen.

Die Einmündung der privaten Verkehrsfläche im Norden weist aufgrund der unmittelbar anschließenden Bebauung auf den umgebenden Grundstücken auf einer Länge von rd. 10 m lediglich eine Breite von 3 m auf. Somit ist die Befahrbarkeit auf PKW beschränkt, auch wenn sich der private Straßenraum auf 4,50 m aufweitet. Über diesen Stichweg erfolgt auch die leitungsgebundene Erschließung der beiden im Norden vorgesehenen Grundstücke.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche ist die insgesamt ca. 27 m lange private Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes mit einer Mindestbreite von 4,5 m großzügiger konzipiert. Neben der verkehrlichen Erreichbarkeit gewährleistet sie ebenso die Ver- und Entsorgung der hier neu entstehenden Grundstücke. Unabhängig davon bleiben aber die bestehenden Erschließungen mit direkter Anbindung an den Straßenraum der *Donnerburgstraße* für die beiden hieran anliegenden Wohngrundstücke bestehen.

Die private Verkehrsfläche im Süden weist in ihrem nördlichen Bereich eine Aufweitung auf, die insbesondere als sog. *Bewegungsfläche* für die Feuerwehr konzipiert ist. Gemäß § 4 NBauO, der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie der *Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr* wird am nördlichen Ende der privaten Verkehrsfläche eine entsprechende Bewegungsfläche in der Größe von 7 x 12 m angelegt. So kann ausgehend vom Löschfahrzeug die maximale Entfernung von 50 m zu sämtlichen baulichen Objekten im Plangebiet ermöglicht werden.

### Oberflächenwasserableitung

Neben der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung des Baugebietes nimmt die *Planstraße* mindestens teilweise die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auf. Da sich aus dem Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen unversiegelten Fläche kein höherer Oberflächenwasserabfluss ergeben darf, ist der Regenwasserkanal gleichzeitig als Stauraumkanal auszubilden. Dieser gewährleistet eine entsprechend gedrosselte Abgabe an den vorgeschalteten Regenwasserkanal im Zuge der *Donnerburgstraße* bzw. der *Ringstraße*. Von dort erfolgt eine Übergabe in den Vorfluter *Rothebach*.

Vor Beginn der Ausführungsplanung wird kein gesondertes Baugrund- und Versickerungsgutachten erarbeitet. Mit Blick auf den in der Karte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie verzeichneten Bodentyp (Gley - Tschernosem) und die geringe Durchlässigkeit der Bodenart muss die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet als gering angenommen werden. Deshalb ist zunächst davon auszugehen, dass neben dem im privaten Straßenraum anfallenden Oberflächenwasser auch das auf den versiegelten Flächen der privaten Grundstücke anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser über neu zu schaffende Regenwasserkanäle dem bestehenden Kanalsystem bzw. dem Vorfluter zuzuführen ist.

Sofern dagegen auf den privaten Grundstücken über ein entsprechendes Gutachten die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden kann, kann hier im Einzelfall in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde von der zentralen Ableitung abgesehen werden.

Um eine übermäßige Dimensionierung des Stauraumkanals zu vermeiden, könnte ergänzend eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden. Die Maßgabe zur Schaffung eines Speichervolumens auf dem jeweiligen privaten Grundstück in Form einer Zisterne stellt eine rechtlich anerkannte und technisch gewährleistbare Möglichkeit dar, auf den versiegelten Oberflächen anfallendes Oberflächenwasser zu sammeln. Dabei ist eine sukzessive Abgabe an den vorgeschalteten Regenwasserkanal im Straßenraum zu gewährleisten, so dass das geforderte Retentionsvolumen ständig zur Verfügung steht. Für die gedrosselte Ableitung ergeben sich konkrete Maßgaben (gem. den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, Merkblatt DWA-M 153).

## **5 Flächenbilanz**

Plangebiet gesamt:	4.743 m <sup>2</sup>
<i>Private Flächen:</i>	
Allgemeines Wohngebiet:	4.511 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen:	232 m <sup>2</sup>

**6 Nutzungsbeispiel**



## **7 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Ergänzungsfläche des Bebauungsplanes nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung zum einen als *Wohnbaufläche* und zum anderen als *gemischte Baufläche* dar. Auf Grund der bestehenden und geplanten schwerpunkthaften Wohnnutzung ergibt sich für die verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) nach § 4 BauNVO. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), muss der Flächennutzungsplan im Nachhinein angepasst und geändert werden (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Im Bereich des Baugebietes wird auf einer Fläche von insgesamt 4.511 m<sup>2</sup> ein *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen. *Allgemeine Wohngebiete* dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, werden weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur in einem Fall für Betriebe des Beherbergungsgewerbes ermöglicht. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind hingegen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Insgesamt wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das *Allgemeine Wohngebiet* des Plangebietes mit 0,4 festgesetzt. Die vorhandene, komplexe Bebauung mit den früheren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie die geplante verdichtete Bauweise rechtfertigen dabei nicht zuletzt unter dem wirtschaftlichen Gesichtspunkt das Aufgreifen der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Obergrenze für eine bauliche Nutzung im *Allgemeinen Wohngebiet*. Weiterhin werden somit die im alten Dorf auf den südöstlich benachbarten Grundstücken vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen.

Außerdem weisen die heutigen Grundstücke geringere Größen als noch vor einigen Jahrzehnten auf, als die Flächen noch vielfach als Nutzgärten fungierten. Die absehbaren Grundstücksgrößen orientieren sich insbesondere an den Größen, die im unmittelbaren nördlichen Umfeld im Zuge der wohnbaulichen Erschließung der *Ringstraße* bestehen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert (bis zum maximalen Faktor von 0,6) überschritten werden. Diese grundsätzliche Regelung wird im Bereich des Baugebietes als auskömmlich angesehen und bedarf deshalb keiner weiteren Festsetzung. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die zu erwartende Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar.

### Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 oder mehr hat und dessen Deckenunterseite gem. § 2 Abs. 6 NBauO im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO), so dass sich die neuen Gebäude von der Höhe und Gestaltung an der im Plangebiet vorhandenen bzw. auf den umgebenden Grundstücken bestehenden Bebauung orientieren und sich angemessen in die bauliche Umgebung einfügen können.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird im Plangebiet als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, so dass sich die neuen Gebäude – im Zusammenhang mit der maximalen Höhenentwicklung - an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich gleichzeitig angemessen in die Umgebung einfügen können. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl

einerseits die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Andererseits sind eingeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

#### Geschossflächenzahl

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

In den Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes ist gegenüber der Grundflächenzahl keine Erhöhung geplant. Damit wird einerseits dem innerhalb der alten Ortslage verdichteten Gebietscharakter sowie der hier verbreiteten Gebäudestruktur Rechnung getragen; andererseits ergibt sich für zweigeschossige Baukörper eine kompakte Bauweise. Die zulässige GFZ bleibt dabei deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung eingeschränkt bleibt.

#### Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe für die neuen baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden. Außerdem soll unter Berücksichtigung des nach Süden abfallenden Geländeprofiles eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung erreicht werden. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird deshalb das vorhandene Gelände der Hofanlage bzw. der Gartenfläche bestimmt, so dass sich die zukünftige Wahrnehmung an der vorhandenen Topographie orientiert.

Die **Firsthöhe** wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Für die Bebauung mit geneigten Dächern wird im Plangebiet eine Firsthöhe von 8,5 m festgelegt. Dabei erfolgt eine Orientierung an den im Geltungsbereich liegenden Gebäuden mit ihren geneigten Dächern. Durch die Höhenvorgabe wird die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke beschränkt sowie die zusätzliche Verschattung im Bereich angrenzender Grundstücke vermieden, so dass deren Wohnqualität möglichst uneingeschränkt gewahrt bleibt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

Durch die Festlegung der maximalen **Traufhöhe** wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet unterhalb der max. Gebäudehöhen der im alten Ortskern benachbarten großvolumigen Altgebäude orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen, vorhandenen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).



Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale **Sockelhöhe** der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickelten Keller zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländeoberfläche beträgt max. 0,5 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

### **7.3 Bauweise**

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das *Allgemeine Wohngebiet* wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken – insbesondere auch im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes - entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird weiterhin festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen, wird bei Einzelhausbebauung die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3).

Dadurch wird dem geplanten kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb dieses Baugebietes ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

Um Energieressourcen zu schonen bzw. zur Senkung des Energieumsatzes der Gebäude beizutragen, werden bauliche Möglichkeiten zur Verwendung bzw. Nutzung der Sonnenenergie empfohlen. Das beinhaltet die Beachtung klimatischer Bezüge wie auch kompakter Bauweisen.

### **7.4 Baugrenze**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden die Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen bzw. Grundstücksflächen sind dabei auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß von 3,0 m beschränkt. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestal-

tung der Grundstücke gegenüber dem privaten bzw. dem öffentlichen Raum. Zu beachten ist dabei, dass sich im Falle einer bestehenden Grenzbebauung auch größere Abstände ergeben können.

Um aber eine gestalterische Beeinträchtigung des im Süden angrenzenden öffentlichen Straßenraumes (*Donnerburgstraße*) durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogen geprägtes Ortsbild im öffentlichen Raum zu vermeiden, werden in diesem Bereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach § 5 der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) grundsätzlich zulässig wären, in den zur öffentlichen Fläche orientierten Abstandsflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4).

In den anderen Abstandsflächen sind dagegen auch Anlagen möglich, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. gem. § 5 Abs. 8 Nr.2 NBauO Garagen oder Carports bis zu einer Höhe von 3 m bzw. bis zu einer Überbauung von 30 m<sup>2</sup>).

#### **7.5 Garagen und offene Kleingaragen**

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der privaten Erschließungsstraße oder auch zum angrenzenden Straßenraum der *Donnerburgstraße* einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten. Damit wird erreicht, dass auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der Verkehrsfläche abgestellt werden kann (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5).

#### **7.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt einerseits ausgehend von der *Donnerburgstraße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 3 für den südlichen Teilbereich, während der nördliche Teilbereich andererseits von der *Ringstraße* aus erreicht wird. Neben der verkehrlichen Anbindung stellen die beiden Verkehrsflächen die Erschließung der vorhandenen und der neu entstehenden Bebauung für sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Kapitel 11) sicher.

Da den beiden Stichstraßen keinerlei öffentliche Funktion zukommt, verbleiben sie in Privateigentum und werden planungsrechtlich dementsprechend als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatweg* festgesetzt. Der Bebauungsplan stellt dabei lediglich die Widmung dar; die privatrechtliche Absicherung kann anschließend entweder über ein abzutrennendes gemeinsames Flurstück oder über entsprechende grundbuchliche Vereinbarungen der Einzeleigentümer erfolgen.

Durch die bestehende Bebauung auf den benachbarten, nicht im Geltungsbereich liegenden Grundstücken ergibt sich für die Verkehrsfläche im Norden teilweise eine Beschränkung auf eine Breite von 3,0 m. Im Übergang zum Straßenraum der *Ringstraße* können aber die unmittelbar anschließenden, niveaugleich mit dem Straßenraum hergestellten Zufahrtsbereiche auf den Nachbargrundstücken mitgenutzt werden; und in südlicher Richtung weitet sich diese Verkehrsfläche auf eine Breite von

4,5 m auf. Damit steht eine ausreichende Breite zur Erschließung der hier rückwärtig geplanten beiden Wohngrundstücke zu Verfügung.

Da für die private Verkehrsfläche im Süden keine einschränkenden baulichen Maßgaben bestehen, kann hier auf gesamter Länge eine Mindestbreite von 4,5 m gewährleistet werden. Diese Breite erweist sich auch für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge oder für z.B. Lieferverkehr mit LKW als auskömmlich. In nördlicher Richtung weitet sich dieser Straßenraum auf eine Fläche von 12 x 7 m auf: Das entspricht der Größe einer sog. *Bewegungsfläche*, die hier gem. § 4 NBauO, der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie der *Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr* angelegt wird, um sämtliche im Plangebiet vorhandenen oder vorgesehenen Gebäude in einem Abstand von maximal 50 m seitens der Feuerwehr im Einsatzfall erreichen zu können.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten kann eine Befahrung der privaten Verkehrsflächen mit Müllfahrzeugen nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes deshalb in die befestigten Einmündungsbereiche der beiden privaten Stichstraße in die *Ringstraße* bzw. die *Donnerburgstraße* aufgestellt werden (vgl. Hinweise Nr. 3).

Darüber hinaus wird mit Blick auf einen für LKW-Verkehr erforderlichen Ausbaustandard eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht eingehalten (vgl. Hinweise Nr. 4).

Um ein ungehindertes Befahren insbesondere für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, sollte für die privaten Verkehrsflächen außerdem ein Parkverbot festgelegt werden (vgl. Hinweise Nr. 5).

Da die privaten Verkehrsflächen eine weitgehende Versiegelung aufweisen wird, muss das anfallende Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal der in den Straßenräumen *Donnerburgstraße* und *Ringstraße* vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt werden (vgl. Hinweise Nr. 2 sowie Kapitel 11).

Auf Grund der Größe der Grundstücksflächen und der begrenzten baulichen Verdichtung wird auf die Vorgabe zur Bereitstellung von PKW-Stellflächen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Die Vermeidung des für den landwirtschaftlichen Verkehr störenden ruhenden Verkehrs in der *Donnerburgstraße* kann dadurch nicht sichergestellt werden. Hierzu bedürfte es einer verkehrsbehördlichen Anordnung bzw. einer entsprechenden Beschilderung, was aber nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens herbeigeführt werden kann.

## **7.7 Grünordnung**

Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen wird und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung findet, sieht die Gemeinde von einer Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Kap. 9 Empfehlungen).

Bei einer ergänzenden Bebauung auf den einzelnen Grundstücken sollte geprüft werden, ob zumindest Teile der vorhandenen (größeren) Gehölze erhalten bleiben können, um somit auch zukünftig zu einer gestalterischen Bereicherung beizutragen. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die zahlreichen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen können, ist sicherzustellen, dass die unvermeidliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar, stattfindet (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 6). Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen, damit im Falle einer tatsächlichen Besiedlung durch diese Tiere ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht (vgl. §§ 39 ff BNatSchG) sicher vermieden werden kann.

### **7.8 Textliche Festsetzungen**

1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nrn. 2-5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen oberem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem Bezugspunkt darf max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländeoberfläche, die bisher als Hof- und Gartenfläche genutzt wurde.

3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

4 Zur südlich angrenzenden öffentlichen Fläche ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

5 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche oder zum Straßenraum der *Donnerburgstraße* einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

6 Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das Artenschutzrecht (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Ende August bis Ende Februar stattfinden. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen.

## **8 Hinweise**

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2 Auf Basis eines Bodengutachtens ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises über eine Versickerung oder/und eine auf das natürliche Abflussmaß der Fläche gedrosselte Ableitung in die bestehende örtliche Regenwasserkanalisation des auf den versiegelten bzw. überdachten Flächen anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers zu entscheiden.

3 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes in den befestigten Einmündungsbereichen im Bereich der *Donnerburgstraße* und der *Ringstraße* aufgestellt und nach ihrer Entleerung wieder entfernt werden.

4 Die privaten Straßenräume müssen einen Ausbaustandard mit mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht aufweisen.

5 Die privaten Verkehrsflächen sollten mit einem Parkverbot belegt werden.

6 Sollen zur 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, 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. 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. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

## **9 Empfehlungen**

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

**Artenliste 1** (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus exelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

**Artenliste 2** (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

**Artenliste 3** (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

## **10 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen**

### **Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck**

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

### **Begründung der Örtlichen Bauvorschrift**

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert grundsätzlich aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Gebäudestellung und Dachneigung aus.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im nordwestlichen Ortskern soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die umgebende Bebauung ist einerseits durch die in traditioneller Bauweise errichteten, ehemals landwirtschaftlich ausgerichteten, großvolumigen Altbauten geprägt. Andererseits ergibt sich eine markante Prägung durch die in den vergangenen 20 Jahren entstandene, kleinteiligere Wohnbebauung im Zuge der *Ringstraße*.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch „ausbrechen“ oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls würden durch eine entsprechende Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind deshalb in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Die Größe und die Form der Dächer nach althergebrachter Tradition tragen in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Dabei sind sowohl für das alte Dorf wie auch für die jüngeren Baugebiete von Klein Denkte das steile Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden. Flachdächer bzw. entsprechend kubusförmige Baukörper sind dagegen als nicht dorftypische Gestaltungselemente auch im neuen Baugebiet für die Hauptgebäude als nicht zulässig erklärt.

Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der traditionellen Bebauung des alten Ortskernes seit Mitte des 19. Jh. ganz überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei etwa ab Mitte des 20 Jh. vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Ergänzungen verändert. Wie in den neu entstehenden jüngeren Siedlungsgebieten am Ortsrand wurden im zunehmenden Maße auch im Altdorf flachere Dachneigungen verbunden mit braunen oder anthrazitfarbenen Betondachsteinen oder grauen Faserzementwellplatten verwendet.

Für geneigte Dächer über den Hauptgebäuden ergibt sich die Forderung nach einer Mindestdachneigung, um die Dachfläche gestalterisch wirksam auszubilden. Deshalb sollten die Neubauten als Hauptgebäude auch im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 20° bis 40° aufweisen. Nebengebäude (Garagen, Carports, Remisen etc.) oder kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen aufgrund ihrer untergeordneten gestalterischen Wirkung aber nicht unter diese Vorgabe.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig und rottonfarben sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des alten Dorfes wird bis heute durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig. Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist.

Allerdings verbinden sich damit Effekte, die nicht im Einklang mit der Erhaltung der traditionell geprägten Dachlandschaft stehen: So erweckt ein mit glänzend engobierten Dachziegeln gedecktes Dach stets den Eindruck eines nassen Daches, das aufgrund seiner Beschichtungen zudem zu ortsuntypischen Reflexionen führt und dadurch Irritationen beim Betrachter auslösen kann. In Fällen, in

denen die Definition einer als glänzend empfundenen Oberfläche nicht zweifelsfrei möglich ist, muss ggfs. eine Vorlage bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird. Das wäre auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (Austausch der Dacheindeckung) zu berücksichtigen.

Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der maximal möglichen halben Länge der Dachfläche zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Zusammen mit den Putzfassaden stellen sie die ortstypischen Fassadenansichten dar, die deshalb auch im Plangebiet aufgegriffen werden sollen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. So ist es bereits ausreichend, wenn einzelne Gartenbereiche durch Anpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommenden Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die markantesten der vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

## **§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich**

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Ortsmitte* der Gemeinde Denkte.

## **§ 2 Gestaltung des Daches**

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 20° und 40° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine lediglich in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-



Farbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauN-VO), Wintergärten, Vorbauten, Terrassenüberdachungen sowie Garagen (Carports) sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Dachgauben dürfen max. ein Drittel der Frontlänge eines Gebäudes betragen und müssen einen Abstand von mind. 2 m zum Giebel aufweisen.

2.4 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig.

2.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### **§ 3 Gestaltung der Außenwände**

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

### **§ 4 Gebäudeumfeld**

Bauliche Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf den obersten Punkt der vor dem Grundstück ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 1 bis 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Ortsmitte*, Gemeinde Denkte, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

## **11 Ver- und Entsorgung**

### **Wärmeversorgung**

Der Anschluss des Ortes Klein Denkte an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger E.ON Avacon (Schöningen) und wird für das Plangebiet ausgehend von den öffentlichen Straßenräumen *Donnerburgstraße* und *Ringstraße* gewährleistet. Der Bau der Gasleitungen in das Plangebiet zur Versorgung der geplanten Grundstücke erfolgt durch eine vom Versorgungsträger beauftragte Firma; die Führung der neu zu verlegenden Leitungen ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Zu den Möglichkeiten und Grenzen einer Erdwärmennutzung wird auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten „Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ vom 23.10.2012 verwiesen, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und auch als pdf-Datei kostenlos heruntergeladen werden kann.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt ebenso über die E.ON Avacon (Schöningen). Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über die beiden privaten Straßenräume, ausgehend von den öffentlichen Straßenräumen *Donnerburgstraße* sowie *Ringstraße*. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen soll frühzeitig mit dem Versorger abgestimmt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Büschen im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen sind die Trassenführungen zu berücksichtigen.

### **Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist über die flankierenden Straßenräume *Ringstraße* und *Donnerburgstraße* durch die Deutsche Telekom gegeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben erhalten; von hier aus erfolgt eine Verlegung im Zuge der beiden privaten Verkehrsflächen in das Plangebiet hinein.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen. Für die beiden Planstraßen ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Die geplanten Verkehrswege sollen nach der Errichtung der Telekommunikations-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Die Breitbandversorgung ist über die HTP / Hannover gewährleistet und wird über den Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel hergestellt.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Purena GmbH (Wolfenbüttel). Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von den Hauptleitungen in der *Donnerburgstraße* und in der *Ringstraße* ermöglicht. Dort befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 aus PVC. Der Bau der Trinkwasserleitung in die beiden Privatstraßen des Plangebietes erfolgt durch eine vom Wasserverband beauftragte Firma. Des Weiteren befinden sich im Gebiet zwei Anschlussleitungen. Ob und in welchem Maße die vorhandenen Anschlüsse genutzt werden können, ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu prüfen.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Purena GmbH (Wolfenbüttel) im Plangebiet gewährleistet. Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwasser-

menge von 48 m<sup>3</sup> / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Der Abstand zum nächst gelegenen Hydranten soll eine Entfernung von 120 m nicht überschreiten. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister sowie dem Brandschutzprüfer des Landkreises herzustellen.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Samtgemeinde Elm-Asse (Schöppenstedt) betriebene Schmutzwasserkanalisation im Zuge der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenräume *Donnerburgstraße* und *Ringstraße*. Damit die Erschließung im Zuge der Planstraße durchgeführt werden kann, wird der Eigenbetrieb pro Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

Der Bau der Schmutzwasserleitung in den privaten Verkehrswegen ist von den Eigentümern selber zu organisieren und muss durch eine Fachfirma erfolgen. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt durch den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Samtgemeinde Elm-Asse eine Abnahme der privaten Leitungen, u.a. ist dabei die Dichtheit der Leitungen nachzuweisen.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Da der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus dem Bestand in die Kanalisation nicht erhöht werden darf, ist bei baulichen Ergänzungen des Bestandes die Versickerung oder die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers durch die Grundstückseigentümer vorzusehen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist dann durch ein Bodengutachten nachzuweisen, wobei eine Beurteilung gem. DWA Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen ist. Ist keine Versickerung möglich, ist die Rückhaltung (z.B. Zisterne mit gedrosselten Überläufen oder Stauraumkanal in der privaten Verkehrsfläche) mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen.

Sobald ein entsprechendes Bodengutachten vorliegt, soll dieses unverzüglich der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden, um eine qualifizierte Beurteilung zu ermöglichen. Sofern eine Versickerung auszuschließen ist, muss das von den befestigten privaten Flächen abfließende Oberflächenwasser einem Regenwasserkanal im privaten Straßenraum zugeführt werden, der als Stauraumkanal konzipiert wird. Seine Dimensionierung wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Durch den Stauraumkanal wird ein Retentionsvolumen gewährleistet, wodurch das bestehende Ortsnetz der Regenwasserkanalisation von Klein Denkte in keiner Weise zusätzlich belastet werden darf. Die Beplanung der Oberflächenwasserbeseitigung bzw. der geplante Ausbau des Regenwasserkanals ist im Sinne eines ganzheitlichen, einheitlichen Entwässerungskonzeptes mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises und mit dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Elm-Asse frühzeitig abzustimmen. Die Einleitung in den Vorfluter bedarf dabei einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Voraussetzung für deren Erteilung wäre die Beibringung eines entsprechenden hydraulischen Nachweises, dass eine schadlose Ableitung möglich ist. Dabei ist nachzuweisen, dass sich die Einleitmenge in den Vorfluter *Röthebach* gegenüber dem derzeitigen Stand nicht erhöht.

Nach Vorlage des Bodengutachtens ergibt sich ggfs. auch auf den privaten Grundstücken ergänzend die Maßgabe, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zwischen zu speichern, bevor es in gedrosselter Form dem im privaten Straßenraum zu errichtenden Regenwasser- bzw. Stauraumkanal zugeführt wird.

Für die gedrosselte Einleitung ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser“ zu Rate zu ziehen. Eine solche Zwischenspeicherung wäre – wenn sie sich denn als erforderlich erweise – *nicht* mit einer Brauchwassernutzung kombinierbar, weil beide Funktionen gegensätzliche Anforderungen stellen: Für eine Brauchwassernutzung muss ein möglichst großer Teil des Speichervolumens ständig belegt sein, um aus diesem Vorrat möglichst lange schöpfen zu können. Eine Rückhaltung erfordert dem gegenüber ein möglichst großes freies Volumen, damit das zulaufende Niederschlagswasser in jedem Fall zurückgehalten werden kann. Das macht es erforderlich, eine Entleerung der Rückhalteeinrichtung innerhalb angemessener Zeit zu gewährleisten, damit auch beim nächsten Niederschlagsereignis wieder eine Rückhaltung möglich ist.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel und wird für das Plangebiet im Zuge der Straßenräume *Donnerburgstraße* und *Ringstraße* sichergestellt. Eine Befahrung der privaten Plangebietsstraßen mit Müllfahrzeugen kann nicht erfolgen. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Seitenbereich der *Donnerburgstraße* bzw. der *Ringstraße* bereitzustellen. Der An- und Abtransport von den entsprechenden Anliegergrundstücken muss durch die jeweiligen Anlieger vorgenommen werden.

## **12 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

### **Erschließung**

Die Grundstücke wie auch die erschließenden Verkehrsflächen befinden sich in privatem Eigentum und werden an die öffentliche Straßenräume *Donnerburgstraße* und *Ringstraße* angeschlossen. Für die Gemeinde ergibt sich dadurch kein baulicher Handlungsansatz und damit auch kein Kostenansatz.

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Karbonatgesteine in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im Umkreis bis 1 km Entfernung nicht bekannt.

Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen liegt im Untergrund des Planungsgebiets setzungsempfindlicher Baugrund vor: Hierbei handelt es sich zum einen um Lockergestein mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Sollen zur 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, 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. 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. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden (vgl. Hinweis Nr. 6).

### **13    Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Denkte am 06.12.2018 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am \_\_.\_\_.2018.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom \_\_.\_\_.2019 – \_\_.\_\_.2020.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am \_\_.\_\_.2020 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Denkte den Bebauungsplan Ortsmitte beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.2020 im Amtsblatt Nr. \_\_ vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Denkte, den \_\_.\_\_.2020

---

Bürgermeister

Siegel