

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Nutzungen gem. §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Gebäude im WA 1 dürfen eine Traufhöhe von 4,50 m bei geneigten Dächern über Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Gebäude im WA 2 dürfen eine Traufhöhe von 6,75 m und eine Firsthöhe von 8,50 m bei geneigten Dächern über Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 2.2 Bei Ausbildung eines Flachdaches bezieht sich die Festsetzung der Traufhöhe auf die Höhe der Attika.
- 2.3 Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 2.4 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließung an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäude-seite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überschreitung von Baugrenzen

In dem allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die Baugrenzen durch Eingangs-überdachungen, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassenüberdachungen um bis zu 2,0 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Müllboxen, Fahrradständer, Einfriedungen.

3.3 Garagen

Im gesamten Geltungsbereich sind oberirdische Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünordnung

- 4.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind die öffentlichen Parkplätze flankierend durch insgesamt 7 standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzfläche je Baum von mind. 9 qm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzfläche ist gegen das Überfahren durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Diese Maßnahmen dienen vorrangig dem Ziel, die Auswirkungen der mit dem gesamten Plangebiet verbundenen Versiegelung abzumildern.
- 4.2 In der privaten Grünfläche R sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig. Die Fläche ist mit Ausnahme der für die Regenwasserrückhaltung genutzten Bereiche zu begrünen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich B)

Im Geltungsbereich B sind auf der ca. 7.500 m² großen Teilfläche von Flurstück 69/2, Flur 3, Gemarkung Klein Denkte, folgende Maßnahmen umzusetzen:

Anlage einer Ackerbrache auf ca. 7.500 m² Fläche unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche für 3 Paare der Feldlerche.

Als Initialmaßnahme Einsaat einer Regio-Saatgutmischung mit Kräuter- und Staudenarten der Feldflur nach dem Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche.

Die Brache ist regelmäßig zu pflegen. Dazu ist jährlich nach dem Ende der Brutzeit (Ende August) ein Drittel der Brachfläche in wechselndem Turnus umzubrechen und der Selbstbegrünung zu überlassen.

Die Maßnahmen im Geltungsbereich B sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. sonstiger erster Baumaßnahmen durchzuführen.

Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B sind fachgerecht auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

Im Lärmpegelbereich II müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Fenster sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Durch Einzelnachweis können andere Ausführungsarten zugelassen werden.

Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

7. Sonstige Festsetzungen

- ① Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.
- ② Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Feuerwehr zu belastende Fläche

Gestaltungssatzung

gemäß §§ 80 und 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1. Geltungsbereich

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Staatsberg“.

§ 2. Dächer**2.1. Dachformen**

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer mit symmetrischer Neigung und gleichen Traufhöhen zulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind zulässig.

Der First ist parallel zur Traufe auf einer Höhe anzuordnen.

Ausgenommen sind Flachdächer mit fassadenbündiger Attika und einer Dachneigung von max. 5°, Glasdächer und -elemente, transparente Dacheindeckungen, Dachflächen, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden, und Dachflächen von Gründächern.

2.2. Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Dachflächen der Hauptdächer von Hauptgebäuden nur folgende Neigungen haben:

- bei Sattel- und Walmdächern 15° bis 40°.

Die Dachflächen von Garagen und Carports dürfen nur als Flachdächer ausgebildet werden mit einer Dachneigung von 0° - 5°.

2.3. Solar- und Fotovoltaikanlagen innerhalb der Dachflächen

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind in oder auf die Dachflächen in gleicher Neigung der Dachflächen zu installieren.

2.4. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur nicht glänzende und nicht glasierte Dachsteine oder -ziegel, in folgenden Farben gem. Farbbregister RAL 840 HR zulässig.

RA- 3000 Feuerrot
RA- 3002 Karninrot
RA- 3011 Braunrot
RA- 3013 Tomatenrot
RA- 3016 Korallenrot

Ausgenommen davon sind die unter 2.1 als Ausnahmen aufgeführten geneigten Dachflächen.

§ 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**3.1. Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke**

Zu den äußeren Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m errichtet werden. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

3.2. Schottergärten

Vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z.B. Glas (z.B. sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

§ 4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Gestaltungsfestsetzungen entspricht.

Hinweise

Aufgrund der topografischen Situation besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bei Erdarbeiten noch unbekannte Bodenfunde auftreten. Damit archäologische Kontrollen durchgeführt werden können, müssen alle Erdarbeiten möglichst vier Wochen, mindestens aber zwei Wochen vor Beginn termingenaue bei der Bezirksarchäologie des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig, angezeigt werden.

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recycling-materialien (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 und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Das abfließende Hangwasser soll durch einen Fanggraben im Norden bzw. Osten des Baugebietes „Am Staatsberg“ abgefangen werden. Anpflanzungen sind in einem ausreichenden Abstand zur Grenze anzulegen, um eine Beschattung der Ackerkulturen und das Hereinwachsen von Wurzelmasse in die Ackerfläche möglichst zu verhindern. Weiterhin sind die Anpflanzungen regelmäßigen Rückschnitten zu unterziehen.

Durch die Bewirtschaftung der nördlich und östlich an das Plangebiet (Geltungsbereich A) angrenzenden Ackerflächen entstehen Stäube, Geräusche und Gerüche. Diese landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet einwirken und sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.