

Baugebiet „Burgende-Ost“;
Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO - Baunutzungsverordnung)

Im Baugebiet WA (Allgemeines Wohngebiet) werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Das Baugebiet MD (Dorfgebiet) ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:

- 2.1 Im Baugebiet MD 1 sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Sonstige Wohngebäude) nicht zulässig.
- 2.2 Im Baugebiet MD 2 sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4, 8 u. 9 BauNVO (Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 2.3 Im Baugebiet MD 3 sind nur Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3 u. 7 BauNVO (Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
- 2.4 Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren oder für Garagen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen für bauliche Anlagen dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

- Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses: 0,6 m
- In Gebieten mit der festgesetzten Geschosszahl 1:
 - Traufhöhe max. 4,0 m
 - Firsthöhe max. 9,0 m.

Bezugspunkt ist die Höhe der öffentlichen Straße im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Gebäudeaußenwand und Dach.

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebieten, in denen die Zulässigkeit von Wohngebäuden nicht ausgeschlossen ist, sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind je 85 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 Standort heimischer Laubbaum und 40 Sträucher zu pflanzen (s. Artenliste Nr. 1). Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaat (s. Artenliste Nr. 7) anzusäen.
- 6.2 Auf den für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind je 60 m² Bepflanzungsfläche mindestens 40 Sträucher (s. Artenliste Nr. 2) zu pflanzen.
- 6.3 Auf den Baugrundstücken in den Baugebieten WA (Allgemeines Wohngebiet) und MD 3 (Gegliedertes Dorfgebiet) sind je 100 m² überbauter oder versiegelter Fläche 1 Obstbaum oder 1 Laubbaum 2. Ordnung (s. Artenliste Nr. 3) zu pflanzen.
- 6.4 Auf den Baugrundstücken im Baugebiet MD 2 (Gegliedertes Dorfgebiet) ist je 100 m² überbauter oder versiegelter Fläche 1 Laubbaum 2. Ordnung (s. Artenliste Nr. 4) zu pflanzen.
- 6.5 Dachflächen mit einem Gefälle weniger als 15° sind extensiv zu begrünen (s. Artenliste Nr. 6).
- 6.6 Auf den im Plan für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten sind Bäume 1. Ordnung (s. Artenliste Nr. 4) in Baumbeeten von mindestens 10 m² Grundfläche zu pflanzen. Die Baumbeete sind mit Rasen oder mit Gehölzen (s. Artenliste Nr. 5) zu begrünen. Die vorhanden, als zu erhalten festgesetzten Bäume sind in gleicher Weise mit Baumbeeten zu versehen.
- 6.7 Anzupflanzende Bäume sind wahlweise als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche oder als solitäre mit einer Mindesthöhe von 250 bis 300 cm als ballierte Pflanzen zu pflanzen. Sträucher sind in einer Mindestqualität von 60-100 cm Höhe zu pflanzen.
- 6.8 Alle im Plan zum Anpflanzen oder zur Erhaltung festgesetzten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Auf der im Plan festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Garagenanlage mit mindestens 3 Garagen zu errichten und mit einem Pultdach zu überdecken, dessen maßgebliche Schirmhöhe der oberen Dachkante an der Nord-West-Seite mindestens 5 m betragen muss. In der seitlichen Verlängerung der Garagenvorderseite sind Lärmschutzwände von mindestens 3 m Höhe zu errichten.
- 7.2 Im Baugebiet MD 2 (Gegliedertes Dorfgebiet) sind Wohngebäude nur zulässig, wenn in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorgegebene Schalldämmmaße unter Beachtung des schalltechnischen Gutachtens eingehalten werden.

Hinweise:

1. Im Plangebiet werden von der Denkmalbehörde Spuren eines archiologischen Denkmals vermutet. Die Bauaufsicht des Landkreises Wolfenbüttel ist mindestens eine Woche vor Beginn von Erd- oder Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Bodenfunde sind gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bei der Denkmalbehörde anzuzeigen.
2. Die Listen der empfohlenen Gehölzarbeiten sind im Anhang zur Begründung aufgeführt.