

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Kennzeichnung WA 1 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
 - a) für Einzelhäuser und je Doppelhaushälfte mit mind. 700 m² außer WA *.
 - b) Je Wohngebäude (Doppelhaus) ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 40 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Kennzeichnung WA * wird keine Mindestgröße der Baugrundstücke und keine Möglichkeit zur Anlage einer Einliegerwohnung festgesetzt:
2. Höhe baulicher Anlagen
 - 2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
 - 2.2 Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
 - 2.3 Die Traufhöhe TF in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Traufhöhe bei geneigten Dächern ist der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut.
 - 2.4 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
3. Nebenanlagen
 - 3.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- / Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
5. Verkehr
 - 5.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
 - 5.2 Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird entlang der K 620 eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Innerhalb einem Bereich von 16 Metern vom befestigten Fahrbahnrand ausgehend, dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, sowie bauordnungsrechtlich erforderliche Feuerwehrumfahrten nicht errichtet werden. Hier gilt das Zu- und Abfahrtsverbot.

Gemeinde Börßum
Ortsteil Achim
Achim-Süd

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

6. Grünordnung
- 6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
Innerhalb der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
- 6.2 Je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) zu pflanzen. Qualität: vStr, verpflanzter Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mindestens 3 Triebe
- 6.3 Auf der Unterhaltungsfläche, ca. 147 m², ist aus der Regiosaatgutmischung nach RegioZert® "Feldraine und Säume", HK 5 / UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, eine Kräuterflur anzulegen, die mit drei *Acer campestre* 'Huibers Elegant' oder 'Fastigiata' mit Verbisschutz, unverzinktem Draht gegen Wühlmäuse, 3 - Bock und weißem Stammanstrich (Sonnenschutz) bepflanzt wird. Qualität: H, 3xv, mit Db, 18 -20 cm Stammumfang
- 6.4 Die ca. 930 m² große private Grünfläche mit Regenrückhaltebecken ist aus der Regiosaatgutmischung RegioZert® "Ufer", HK 5 / UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, eine Gras- Kräuterflur anzulegen.
- 6.5 Für die Grünflächen ist eine 2-schürige Mahd vorgesehen: 1. Schnitt: nicht vor Mitte Juli und der 2. Schnitt: Ende September / Mitte Oktober.
- 6.6 Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Gemeinde Börßum
Ortsteil Achim
Achim-Süd
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan