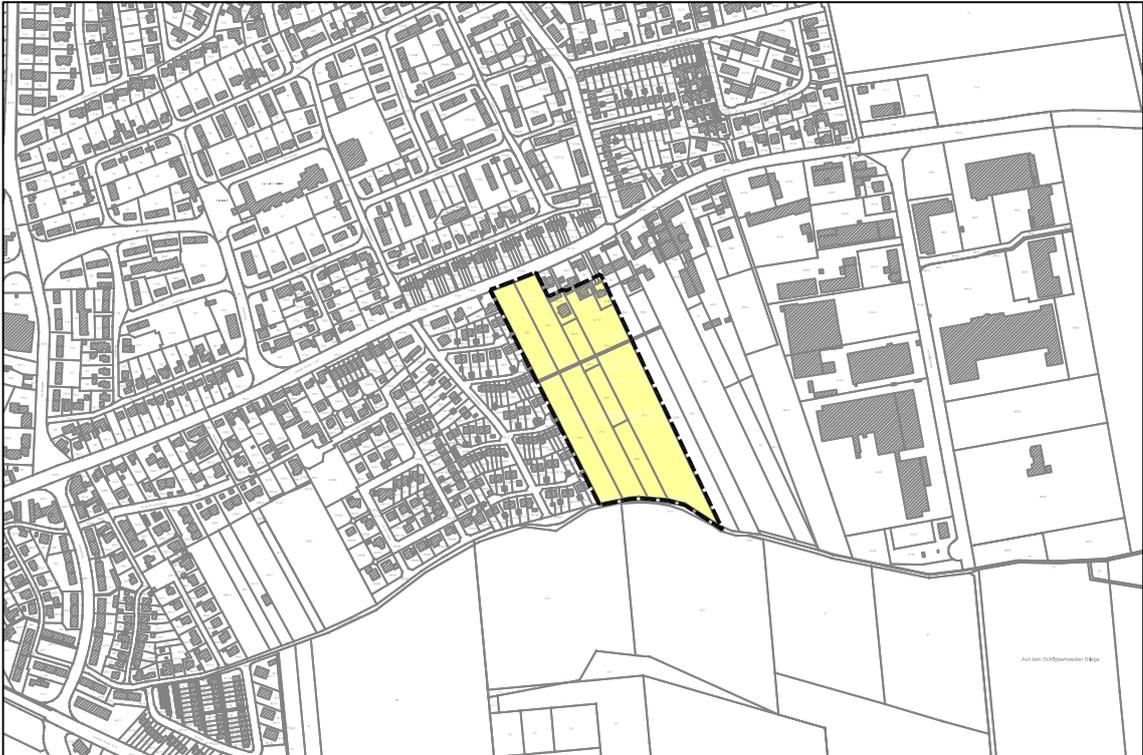


Übersicht

M 1:10.000



Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2011

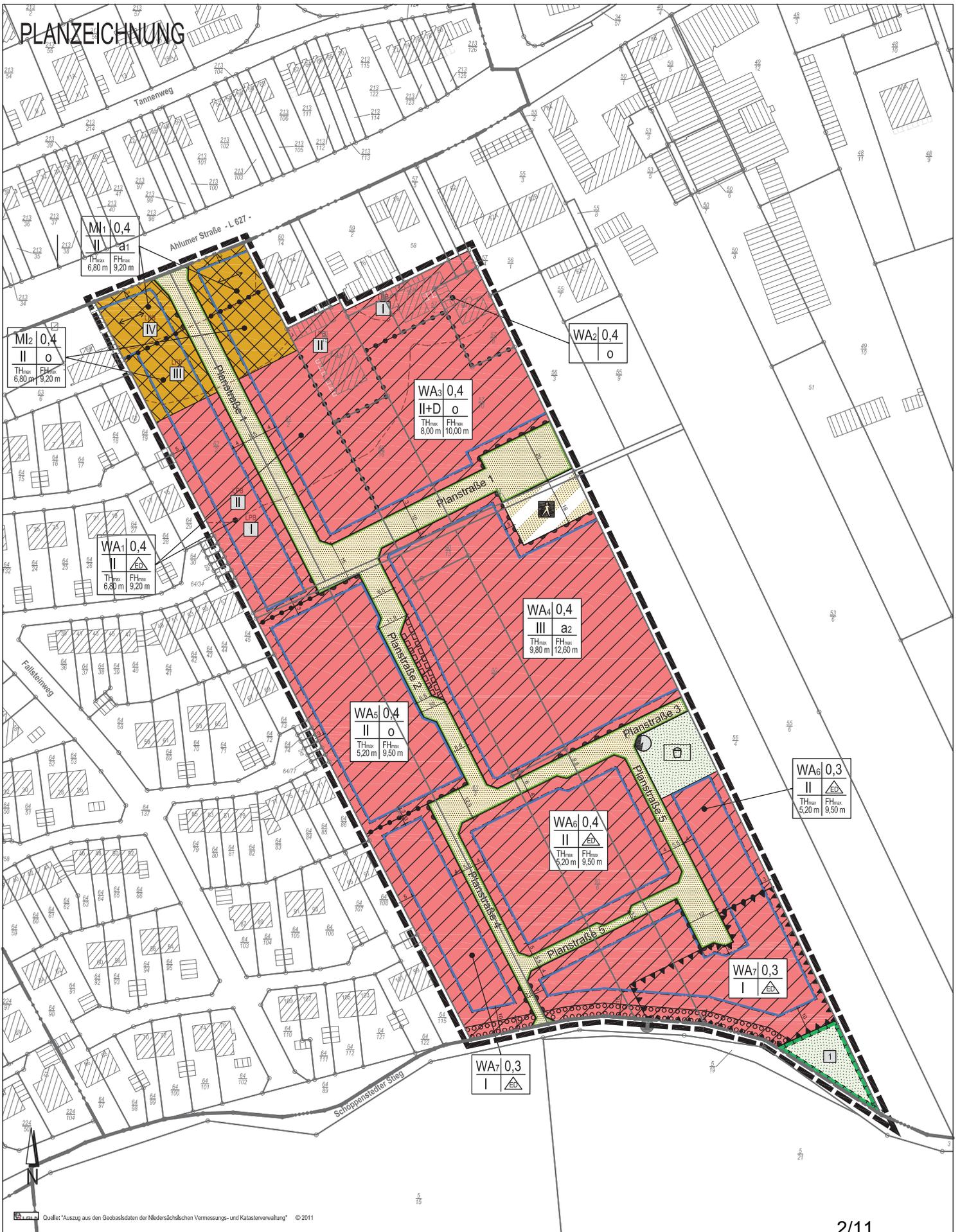
Bebauungsplan IU "Östlich Fallsteinweg" mit örtlicher Bauvorschrift

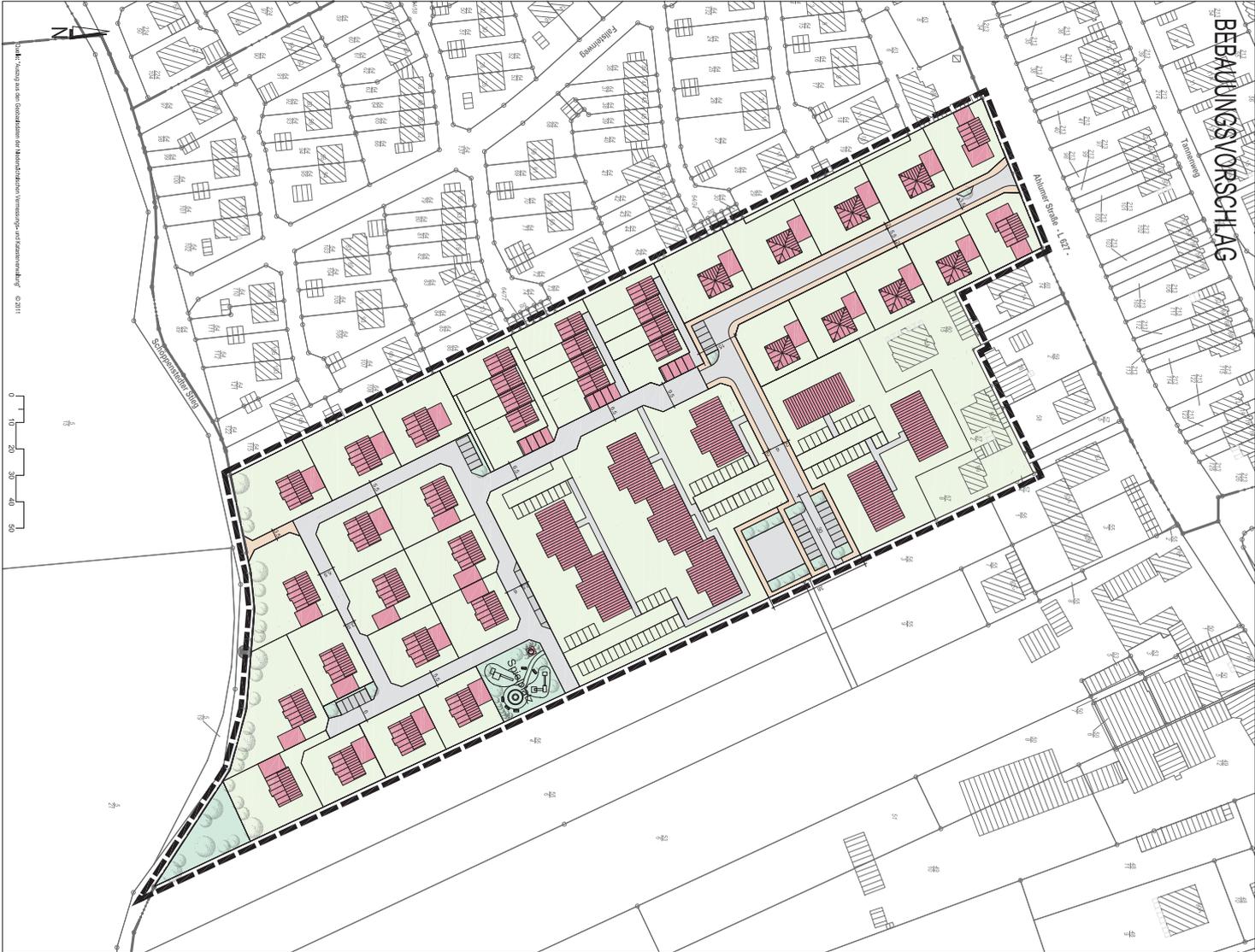
Neuaufstellung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ID 3
und des Ortsbaustatuts

M. 1:1.000

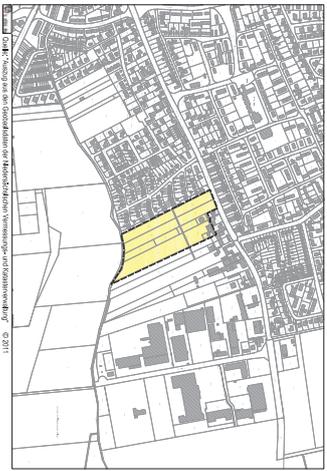


Stadt Wolfenbüttel





DIESER BEBAUUNGSVORSCHLAG ENTHÄLT EINE BEISPIELHAFTE MÖGLICHE BEBAUUNG IM RAHMEN KÜNFTIGER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES. ER ENTHÄLT KEINE RECHTSVERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN.



Bebauungsplan
IU "Östlich Fallsteinweg"
 Bauungsvorschlag

M 1:1.000



Stadt
Wolfenbüttel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl I Nr. 3 vom 22.01.1991). Die Planzeichnung wurde ausgearbeitet auf der Grundlage der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet, s. textliche Festsetzung Ziff.I.1



Teilgebiet



Mischgebiet, s. textliche Festsetzung Ziff. I.1-2



Teilgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,4 GRZ - Grundflächenzahl, s. textliche Festsetzung Ziff. III.5

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff.III.1

THmax Traufhöhe (Höhenlage Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt, s. textliche Festsetzung Ziff. III.2 + 3

FHmax Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante) als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt, s. textliche Festsetzung Ziff. III.2 + 4

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. IV



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, s. textliche Festsetzung Ziff. VI



Baugrenze



Firstrichtung

5. VERKEHRSFLÄCHEN



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Fußgängerbereich,



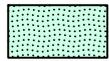
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo)

7. GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen

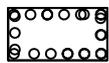


Zweckbestimmung Spielplatz

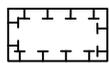


Bereichskennzeichnung für Öffentliche Grünflächen , s. textliche Festsetzung Ziff.IX.3

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff.VIII

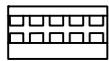


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

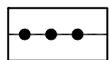
9. SONSTIGE PLANZEICHEN



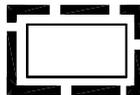
Bedingt aufschiebendes Baurecht, s. textliche Festsetzung Ziffer. II



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Leitungsträgers

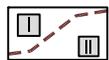


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

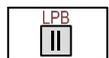


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

KENNZEICHNUNG



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Lärmpegelbereich, s. textliche Festsetzung Ziff. VI.1 - 4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

1. In den WA-Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden ausnahmsweise zugelassen. (§ 9 Abs.1. Nr.1 BauGB)

Mischgebiet

2. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs.1. Nr.1 BauGB)
3. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs.1. Nr.1 BauGB)

II AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT

1. Die Nutzungen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA7 sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis die Spreng- und sonstigen Erdarbeiten im unmittelbar südlich angrenzenden Abbaubereich 2 des Steinbruchbetriebes abgeschlossen sind. Mit dem Eintritt des genannten Tatbestandes gelten die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA 7 getroffenen Festsetzungen. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

III MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse mit II+D als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das Dachgeschoss zusätzlich ein Vollgeschoss sein kann. (§ 9 Abs.1. Nr.1 BauGB)
2. Die Höhe Oberkante Erdgeschossfußböden (Rohbau) darf nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Bei Eckgrundstücken gilt die Straßenbegrenzungslinie, die dem Gebäude am nächsten ist. (§ 9 Abs.1. Nr.1 BauGB)
3. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4. Die Firshöhe wird gemessen zwischen Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der geneigten äußeren Dachhautflächen bzw. dem höchsten Punkt des Daches. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5. Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im WA 3 und WA 4 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs.1. Nr.1 BauGB)

IV BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

1. Die für das MI festgesetzte abweichende Bauweise „a1“ wird wie folgt definiert:
In der abweichende Bauweise a1 sind bauliche Anlagen bezogen auf die Ahlumer Straße innerhalb der Baugrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dies gilt unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück. (§ 9 Abs.1. Nr.2 BauGB)
2. Die für das Teilgebiet WA 4 festgesetzte abweichende Bauweise „a2“ wird wie folgt definiert: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. (§ 9 Abs.1. Nr.2 BauGB)

V STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Die im MI 1 dargestellte Hauptfirstrichtung/Hauptgebäuderichtung ist einzuhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

VI HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA5 -WA 7 sowie dem Mischgebiet MI 2 wird die Zahl der Wohnungen auf max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück bei Einzelhäusern und max. eine Wohneinheit pro Grundstück bei den Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

2. VII GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports), nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA3 - WA 6 sowie den Mischgebieten MI 1 und MI 2 müssen Garagen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3. Zufahrten zu privaten Grundstücken über öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

VIII FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern pro Baugrundstück entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf jeweils 2/3 der Länge Anpflanzungen mit Sträuchern der Artenliste 4 (s. Liste der empfohlenen Gehölzarten) (min. 2xv, Höhe 80-100 cm) vorzunehmen und zu erhalten. Auf der übrigen Fläche ist eine freie Gestaltung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

IX MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen (§ 9 Abs. 1a BauGB):

1. Alle grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind gleichzeitig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
2. Die Artenauswahl ist anhand der Liste der empfohlenen Gehölzarten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu treffen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung 1 ist eine extensiv gepflegte Fläche mit einer standortangepassten, halbruderalen Staudenflur und Einzelgehölzen (Vogelnährgehölze) zu entwickeln.
4. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen des Baugebiets) sind insgesamt mindestens 14 Einzelbäume der Artenliste 1 und 2 (Hochstamm, 4xv. 20 - 25 cm Stammumfang) anzupflanzen und unversiegelte Grünflächen (Beete) im Umfang von min. 325 m² herzustellen.
5. Externe Kompensationsmaßnahmen
6. Für die Planung sind ökologische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 31.987 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell des niedersächsischen Städtetages erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb der Grenzen des Plangebietes über Ablösung innerhalb einer Teilfläche des Flurstück 33, Flur 5, Gemarkung Wendessen durch Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland (mesophiles Grünland) mit Baum-Strauchhecken. (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m § 1a Abs. 3 BauGB)
7. Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Baubeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche gleichartig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich standorthemische Laubgehölze bzw. hochstämmige Obstgehölze der Pflanzlisten in den angegebenen Pflanzqualitäten. Sofern sich die Kronen über der Fahrbahn entwickeln, ist ein Lichtraumprofil von 4 m freizuhalten.

X IMMISSIONSSCHUTZ

Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) :

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans IU "Östlich Fallsteinweg" sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der nachfolgenden Darstellung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

| Lärm- pegel- bereich | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| | <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i> | <i>Büroräume und ähnliches ¹⁾</i> |
| I | 30 | - |
| II | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |
| V | 45 | 40 |

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

2. Schlafräume und Kinderzimmer sind ab Lärmpegelbereich II auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen (Grundrissorientierung der Schlafräume). Alternativ sind zur Sicherstellung ausreichender Schalldämm-Maße und Belüftung dieser schutzbedürftigen Räume schalldämmte Lüftungssysteme (z. B. nach VDI 2719 [16]) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. besondere Fensterkonstruktionen oder Fassadengestaltung) vorzusehen.
3. Aufenthaltsräume sind ab Lärmpegelbereich III auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen (Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Schlafräume und Kinderzimmer sind ab Lärmpegelbereich II auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen (Grundrissorientierung der Schlafräume). Alternativ sind zur Sicherstellung ausreichender Schalldämm-Maße und Belüftung dieser schutzbedürftigen Räume schallgedämmte Lüftungssysteme (z. B. nach VDI 2719 [16]) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. besondere Fensterkonstruktionen oder Fassadengestaltung) vorzusehen.
5. Aufenthaltsräume sind ab Lärmpegelbereich III auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen (Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume).
6. Im Lärmpegelbereich III und IV sind schutzbedürftige Freibereiche (Balkone, Terrassen, Loggien o.ä.) nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) nachgewiesen wird. Für einen solchen Nachweis darf die Pegelminderung durch vorgelagerte Gebäude und andere Hindernisse in Ansatz gebracht werden.
7. Im Einzelgenehmigungsverfahren (Einzelnachweis) kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden. Dabei kann von den getroffenen Festsetzungen ganz oder teilweise abgewichen werden, sofern der erforderliche Schallschutz zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf andere Weise erfolgt und den Schutzansprüchen der umgebenden Bebauung Rechnung getragen wird.
(DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A 1 vom Januar 2001, Beiblatt 1/A2 Ausgabe 02/2010)

XI SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind untergeordnete Teile der Gartengestaltung unter 1,00m Höhe, nicht überdachte Schwimmbecken Geländeänderungen zum Zwecke der Grundstücksmodellierung sowie Anlagen für Abfallbehälter. (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
2. Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
3. Die innerhalb des WA4 mit einem Leitungsrecht belastete Fläche wird wie folgt festgesetzt:
- Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Wolfenbüttel und anderer Ver- und Entsorgungsträger. (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
4. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung einer der Versorgung des Plangebietes dienenden Trafostation (ca. 3 x 3 m) zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs.2 BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 1 Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IU "Östlich Fallsteinweg" der Stadt Wolfenbüttel.

§ 2 Anforderungen an die Höhe von Einfriedungen In den WA-Gebieten

Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern und Zäune entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken oder Hecken in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun oder Doppelstabmatten.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 (5) NBauO).

HINWEISEBaugrund und Regenwasserrückhaltung

1. Zur Trockenhaltung der Wohnhäuser sind wegen der bereichs- und zeitweise auftretenden hohen Stauwasserstände Abdichtungen gegen drückendes Wasser, z.B. bitumöse Abdichtungen nach DIN 18195 oder wasserundurchlässige Betonbauweisen einzuplanen.
2. Aufgrund des bereichsweise schon in geringer Tiefe vorliegenden Kalksteines kann es bei den Erdarbeiten lokal zu Erschwernissen kommen. Für den Aushub sind in solchen Bereichen ausreichend leistungsfähige Hydraulikbagger einzusetzen.
3. Die Nutzung von Erdwärme zur Beheizung von Wohnhäusern ist innerhalb des Bebauungsplangebiets möglich. Planung und Ausführung sind entsprechend der Richtlinie VD 4640 und den Angaben im Geo-Bericht 24 (Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen) LBEG auszuführen. Bis zu einer Tiefe von 100 m ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttels erforderlich. Tiefer reichende Anlagen bedürfen der Zustimmung des Landesbergamtes. Einbau und Dimensionierung sind nach den jeweiligen Herstellerangaben vorzunehmen. Genauere Beurteilungen sind im Rahmen von konkreteren Objektplanungen vorzunehmen.
4. Die Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet ist gem. §5 (1) Nr.4 WHG zu vermeiden. Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung zwingend vorzusehen. Für die Dimensionierung ist zu berücksichtigen, dass dem Vorfluter nicht mehr Wasser zugeleitet werden soll, als bei einem 15-minütigen Regenereignis mit der Wiederkehrhäufigkeit $n=1$ aus dem unbebauten Gebiet abgeleitet wird.
5. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden. Grundsätzlich dürfen Materialien verwendet werden, die der Zuordnungsklasse 0 (ZO) der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20; Technische Regel Boden, Stand 05.11.2004) entsprechen.
6. Aufgrund der wechselhaften Bodenverhältnisse sind im Einzelfall für die privaten Bauvorhaben ergänzende, objektbezogene Bodengutachten zu erstellen.

Private Erschließungswege

7. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Bebauungsvorschlag
 - bei der Erstellung von privaten Erschließungswegen eine Mindestbreite von 4,00 m zu berücksichtigen ist,
 - die privaten Erschließungswege im Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Aufweitung zur Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke zu versehen sind,
 - im Zufahrtsbereich der Hinterliegergrundstücke eine ausreichend große Fläche zum problemlosen Einbiegen auf die Grundstücke sowie zum Wenden und Rangieren berücksichtigt wird.

Grundstückszufahrten

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

Immissionsschutz

9. Infolge von mehrmals jährlich erfolgenden Gewinnungssprengungen im südlich des Plangebietes gelegenen Kalksteinabbaubetrieb sind geringfügige Erschütterungen wahrnehmbar.

Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen

10. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.a. sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Einsichtnahme Unterlagen

11. Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art- können diese im Amt für Stadtentwicklung, Planen und Bauen, Abteilung Stadtentwicklung und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ARTENLISTE

Liste der empfohlenen Gehölzarten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel

Gehölze, die aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematisch sind, sind hierbei nicht enthalten:

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

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), 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*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Artenliste 3 (Bäume 3. Ordnung, 5/7 bis 12 m):

Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*).

Artenliste 4 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), 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 sanguineum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).