

# **Textliche Festsetzungen**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,- Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- ausgeschlossen.

## **2. Höhe baulicher Anlagen**

- (1) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.
- (2) Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.
- (3) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

## **3. Stellung der Gebäude**

- (1) Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsachse parallel zu einer anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten.

## **4. Schutz vor Schienenverkehrslärm**

- (1) Innerhalb der als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- (2) Innerhalb der als Lärmpegelbereich III festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- (3) Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend der DIN 4109 (2016) auszustatten.
- (4) Abweichend zu den Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 ist für Räume, die ausschließlich tags genutzt werden, der Lärmpegelbereich I anzuwenden.

## **5. Vorzone/Vorgarten**

- (1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A,B,C und D (nicht der Stichwege) (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.
- (2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A,B und C (nicht der Stichwege) (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

## **6. Grundstückszufahrten**

- (1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

## **7. Anpflanzungen**

- (1) Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine 2 m Breite Hecke aus einheimischen und regionaltypischen Gehölzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zulässig sind insbesondere Hainbuche, Liguster, Hasel, Roter Hartriegel, Gew. Schneeball, Gem. Flieder, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche und Kornelkirsche. Die Fläche ist so zu bepflanzen und zu pflegen, dass der Deckungsgrad der Gehölze mindestens 70% beträgt. Die nicht von Gehölzen bestandenen Anteile der Hecke sind mit Stauden zu bepflanzen oder sich selbst zu überlassen. Versiegelungen oder bauliche Anlagen sind hier unzulässig.
- (2) Ein Rückschnitt der Gehölze darf höchstens bis zu eine verbleibenden Höhe von 1,2 m durchgeführt werden.

## **8. Versickerung**

- (1) Die Versickerung des Oberflächenwassers der Wohngrundstücke ist nur über bewachsene Bodenmulden zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).



## **Hinweis:**

### BauNVO1990

Im Geltungsbereich ist die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

### Versickerung

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken nur dann genehmigungsfrei, wenn sie über die belebte Bodenzone, also in offenen, bewachsenen Mulden, erfolgt. Die Versickerungsanlagen sind ausreichend zu dimensionieren. Der Landkreis Helmstedt hat im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes mitgeteilt, dass eine Genehmigung für andere Formen der Versickerung im Plangebiet nicht in Aussicht gestellt werden kann.