

Wohnbaugebiet "Waldblick Nord", 38312 Dorstadt

MERKBLATT - Allgemeine Hinweise zum Planen und Bauen

Die allgemeinen Hinweise sind einige Anhaltspunkte zur Orientierung und für die ersten Planungsschritte gedacht:

- **Keine Baurägerbindung.** Die Grundstückserwerber können sich für die Hausbauplanung einen Architekten oder eine Hausbaufirma frei auswählen.
- **Bebauungsplan "Waldblick Nord".** Was und wie gebaut werden darf, ist in dem Bebauungsplan mit dem zugehörigen Textteil baurechtlich geregelt; der Plan ist für alle Grundstückserwerber rechtsverbindlich und liegt öffentlich bei der Samtgemeinde Oderwald aus. Ein Exemplar wird jedem Grundstückserwerber ausgehändigt.
- **Bebauung.** Auf allen Bauplätzen dürfen Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden; auf den Bauplätzen 1 bis 12 sind auch Reihenhäuser oder kleine Mehrparteienhäuser möglich.
- **Vollgeschosse.** Auf den Bauplätzen 1 bis 12 können zwei Vollgeschosse gebaut werden; auf allen anderen Bauplätzen ein Vollgeschoss; zuzüglich eines Dachgeschosses. Dabei gilt, dass die anrechenbare Fläche des Dachgeschosses kleiner als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses sein muss. Keller sind selbstverständlich möglich.
- **Ausnutzung.** Auf den Bauplätzen 1 bis 9 ist die Grundflächenzahl mit 0,5 festgelegt; auf allen anderen Bauplätzen mit 0,3. Die Grundstücksgröße multipliziert mit der Grundflächenzahl ist im Ergebnis die maximal zu überbauende Grundfläche.
- **Baugrund.** Alle Grundstückserwerber erhalten einen gründungstechnischen Bericht für ihren Bauplatz. Allgemeine Bodenerkundungen haben ergeben, dass Grundwasser teilweise ab zirka 3 m Tiefe angetroffen und teilweise bis zur max. Erkundungstiefe von 6,0 m nicht angetroffen wurde. Der Baugrund wurde allgemein als schwach wasserdurchlässig klassifiziert; die Versickerung von Regenwasser auf den Bauplätzen bietet sich deshalb nicht an. Das Baugebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet.
- **Höhen.** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) darf in Bezug zur Straße nicht höher als 0,80 m und nicht tiefer liegen. Die Grundstücke müssen sich dem Geländeniveau der fertig ausgebauten Erschließungsstraße anpassen. Es sind Bodenauffüllungen notwendig. Der Erschließungsträger lässt am Rande des Baugebiets mehrere Höhenpunkte setzen. Auf den Bauplätzen 1 bis 12 sind die Firsthöhen der Häuser bis 12 m möglich; auf den anderen Bauplätzen bis 9 m.
- **Dächer.** Die Hauptdächer sind nur mit einer Neigung von $> 20^\circ$ zulässig; es bieten sich Sattel- oder Pultdächer an; unterschiedliche RAL-Farben von rot, braun, grau und schwarz sind in der Dacheindeckung zulässig.
- **Hausanschlüsse.** Breitbandkabel/Glasfaser direkt über Landkreis Wolfenbüttel mit htp; Strom direkt über LSW Netz GmbH & Co. KG (hausanschluss@lsw.de); Gas direkt über Avacon Netz GmbH (netzanschluss@avacon.de); Wasser und Abwasser durch den Erschließungsträger bzw. die Samtgemeinde Oderwald.

- **Anpflanzungen.** Auf jedem Bauplatz ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten; auf einigen Bauplätzen sind weitere Anpflanzungen mit Sträuchern bzw. Büschen vorzunehmen und zu erhalten; die Pflanzliste ist zu beachten.
- **Leitungsrechte.** Über einzelne Bauplätze verlaufen Leitungen der Samtgemeinde Oderwald; die Leitungen liegen außerhalb der Baugrenzen oder/und grenznah.

Eine Gewähr auf die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Hinweise wird nicht gegeben. Jeder Bauherr hat den Bebauungsplan einzuhalten.

JL Projektentwicklung GmbH, 25.10.2022