

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Langer Kamp", HA 130  
Stadtgebiet zwischen Langer Kamp, Hans-Sommer-Straße, Richard  
Strauß-Weg und Gliesmaroder Straße***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

06.07.2015

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

08.07.2015

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Langer Kamp“, HA 130, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, der Volksbank BraWo Projekt GmbH als Erschließungsträgerin und dem Städtischen Klinikum Braunschweig gGmbH als Grundstückseigentümerin mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4. d der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

**Sachverhalt**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 12. Mai 2009 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Langer Kamp“, gelegen zwischen Langer Kamp, Hans-Sommer-Straße, Richard-Strauß-Weg und Gliesmaroder Straße, beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan HA 27 setzt für dieses Gebiet „Sondergebiet Krankenhaus“ fest. Nach Aufgabe des Krankenhausstandortes soll das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Vor der Vermarktung des Grundstücks ist ein städtebaulicher Investorenwettbewerb durchgeführt worden mit dem Ziel, das in attraktiver Zentrumsnähe liegende Grundstück im Rahmen der Initiative „Neues Wohnen in Braunschweig“ für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem Lebensmittelvollsortimenter (BGF max. 1500 m<sup>2</sup>) und einer wissenschaftlichen bzw. dienstleistungsorientierten Nutzung neu zu strukturieren.

Die Erschließungsträgerin hat das Gelände (Flurstücke 98/43, 47/2 und 47/10, Flur 2, Gemarkung Hagen – neue Bezeichnung: 98/43, 47/11 und 47/12) mit Kaufvertrag vom 25.

Juni 2013 von der Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH (Klinikum) gekauft und beabsichtigt, das Gebiet auf eigene Kosten und eigenes Risiko unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses zu realisieren. Der Eigentumsübergang ist noch nicht erfolgt. Das ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Flurstück 41/2, Flur 2, Gemarkung Hagen, befindet sich im Eigentum der Erschließungsträgerin.

Die Flurstücke 99/41 und 101/43, Flur 2, Gemarkung Hagen, befinden sich noch im Eigentum der Stadt. Diese werden Teil der zukünftigen Baufelder. Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, diese Flächen von der Stadt zu kaufen.

Weitere Flächentausche bzw. Verkäufe im Grenzbereich der Flurstücke 47/12 und 40/6, Flur 2, Gemarkung Hagen, zwischen der Erschließungsträgerin und dem Land Niedersachsen befinden sich in der Abstimmung.

Zur Regelung der mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt.

## **Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

### **A. Erschließung und Folgekosten**

1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen im Gebiet „Langer Kamp“, HA 130, herzustellen. Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:

- a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens, die Untersuchung auf Kampfmittel und gegebenenfalls die Entsorgung von Altlasten und Bodenverunreinigungen,
- b) das erstmalige Herstellen der Straßenverkehrsflächen und ihres Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung incl. Straßenbaumpflanzungen mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
- c) das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen durch die Stadtentwässerung und die Herstellung der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke durch die Erschließungsträgerin,
- d) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Beschilderung,
- e) die Herstellung einer zeitgemäßen kabelgebundenen Breitbandversorgung mit einer Übertragungsgeschwindigkeit von mindestens 25 Mbit/s,

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt, des Straßenausbauplanes, der mit der Stadt/Stadtentwässerung abgestimmten Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der Festsetzungen des Bebauungsplanes, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien.

2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen durchzuführen, die im unmittelbaren zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Entstehung des Baugebietes erforderlich werden. Dazu gehören:

- a) Regelungen zum Schutz zu erhaltender Bestandsbäume:  
Die Erschließungsträgerin hat ein Sachverständigenbüro mit einem vereidigten Baumsachverständigen damit beauftragt, den Baumschutz vorbereitend und begleitend für alle Maßnahmen im Zuge der Realisierung der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünfläche zu koordinieren und zu überwachen. Sofern im Zuge der bauvorbereitenden und baulichen Maßnahmen der Bedarf

baumpflegerischer Maßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen festgestellt werden sollte, wird die Erschließungsträgerin diese Maßnahmen auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlung des Baumsachverständigen durch eine qualifizierte Fachfirma auf ihre Kosten durchführen.

- b) Herstellung der Einmündungsbereiche der neuen Erschließungsstraße und der Grundstückszufahrten bzw. Rückbau der nicht mehr erforderlichen vorhandenen Grundstückszufahrten einschl. Anpassung der Nebenanlagen in diesen Bereichen,
- c) Wiederherstellung der ggf. beschädigten oder zerstörten Nebenanlagen der vorhandenen Erschließungsanlagen einschl. der Herstellung des platzartigen Bereiches an der Ecke Gliesmaroder Straße/Langer Kamp,
- d) Verlegung des Trinkwassernotbrunnens,
- e) Verlegung und Herrichtung der Wertstoffcontainerstandorte in der Straße Langer Kamp,
- f) Sicherung eines Nutzungsrechts zugunsten der Allgemeinheit auf der privaten, öffentlich zugänglichen Grünfläche im Innenbereich des Baugebietes,

jeweils entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, der einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Straßenausbauplanung, den technischen Vorschriften und Richtlinien und den Standards der Stadt.

- 3) Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Artenschutzverbote des § 44 BNatSchG sind von der Erschließungsträgerin vor Baubeginn bzw. vor Abriss oder Sanierung von Bestandsgebäuden folgende vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:
  - a) Untersuchung von Bäumen mit Höhlen, die als mögliche Fledermausquartiere oder Nistplätze für Vögel in Frage kommen, vor deren Fällung,
  - b) Untersuchung der Bestandsgebäude im Hinblick auf ihre aktuelle Nutzung durch Fledermäuse,
  - c) Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, oder in der Umgebung vor der mit dem Gebäudeabriss oder der Gebäudesanierung verbundenen Zerstörung von Quartieren.
  - d) Im Geltungsbereich vorgefundene Amphibien und Fische wurden bereits im Frühjahr 2014 in geeignete Gewässer umgesiedelt.
- 4) Die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro bzw. für die Vegetationsflächen durch ein leistungsfähiges Landschaftsarchitekturbüro.
- 5) Die sich aus den Ausschreibungen und Vergaben gemäß Nr. 4 ergebenden Baufirmen werden durch die Erschließungsträgerin beauftragt. Davon ausgenommen sind die öffentlichen Entwässerungsanlagen. Die Vergabe und Auftragserteilung für die Bauleistungen zur Erstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen mit Ausnahme der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung erfolgen durch die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH.
- 6) Die Erschließungsträgerin trägt grundsätzlich alle Kosten für die Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden.
- 7) Die Erschließungsträgerin trägt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten des Verkehrsgrüns.
- 8) Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Kosten der Regenentwässerungsanlagen (erschließungsbeitragspflichtiger Anteil).

- 9) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, liegt im Spielplatzbereich 07-1. Die Spielraumsituation für Kinder und Jugendliche ist in diesem Bereich durch die Dichte der Bebauung, die geringe Größe des Spielplatzbereiches, seine Insellage aufgrund der Barrierewirkung der angrenzenden Straßen und fehlender öffentlicher Freiflächen unbefriedigend. Bereits heute besteht auf der Berechnungsgrundlage der Bevölkerungsdaten vom 31. Dezember 2013 gemäß DIN 18034 ein Fehlbedarf von 1.037 m<sup>2</sup> an Kinderspielfläche und 1.001 m<sup>2</sup> an Jugendspielfläche. Durch die Entstehung weiterer Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kinder- und Jugendspielfläche.

Die Erschließungsträgerin beteiligt sich an den tatsächlichen Kosten für Grunderwerb (incl. Nebenkosten) und Herstellung (incl. Ingenieurleistungen) eines Kinderspielplatzes und eines Jugendplatzes, sofern der Grunderwerb und der Beginn der Herstellung durch die Stadt innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, erfolgen. Weitere Voraussetzung ist, dass der Spiel- und Jugendplatz im Spielplatzbereich 07-1 oder in maximal 1.000 m Entfernung (Luftlinie), gemessen jeweils zwischen der Grenze des zukünftigen Spiel- und/oder Jugendplatzes und der jeweils am nächsten liegenden Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, realisiert wird.

Der Kostenanteil der Erschließungsträgerin bestimmt sich nach dem Verhältnis des durch das neue Wohngebiet entstehenden Bedarfs zu dem bereits vorhandenen Fehlbedarf. Auf der Basis des so ermittelten Kostenanteils der Erschließungsträgerin wird vertraglich ein Höchstbetrag vereinbart.

- 10) Weiterhin verpflichtet sich die Erschließungsträgerin zur Übernahme der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten des Spiel- und/oder Jugendplatzes, beginnend mit der Übernahme der fertiggestellten Anlagen durch die Stadt und längstens für einen Zeitraum bis 25 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130.

Ausgehend von dem unter Ziffer 9 genannten Verteilungsschlüssel werden auch hier Höchstbeträge vereinbart.

- 11) Die zweizügig geführte Grundschule Büldenweg wird sich mit der geplanten Realisierung des Neubaugebietes „Langer Kamp“ schrittweise dreizügig entwickeln. So können im Schuljahr 2017/2018 bereits elf Klassen erwartet werden. Ab 2018/2019 sind dann zwölf Klassen möglich. In der Schulanlage verfügt die Grundschule über ausreichend Unterrichtsräume für eine Zweizügigkeit (zwei Klassen/Jahrgang). Bei einer Dreizügigkeit fehlen der Schule vier Allgemeine Unterrichtsräume. Zusätzliche Raumressourcen können nur mit einem Erweiterungsbau oder dem Aufstellen von Schulraumcontainern entstehen.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Beteiligung an den Kosten für die Aufstellung von Klassenraumcontainern oder alternativ an den Kosten eines Erweiterungsbaus, wenn der Bedarf für die Erweiterung der räumlichen Infrastruktur innerhalb von drei Jahren nach Erschließungsbeginn des Baugebietes „Langer Kamp“ entsteht und innerhalb eines weiteren Jahres der Baubeginn erfolgt.

Ausgehend von rund 150 neuen Wohneinheiten wäre ein Zuwachs von ca. neun Schülerinnen bzw. Schülern je Jahrgang aus dem Neubaugebiet zu erwarten [150 Wohneinheiten -> 450 Einwohner -> neun Schülerinnen bzw. Schüler/Jahrgang (2 %)]. Ausgehend von einer maximal zulässigen Schülerzahl je Klasse von 26 würde die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin z. B. 9/26 Anteil der Kosten für die Erweiterung der räumlichen Infrastruktur betragen.

Die geschätzten Kosten für eine Erweiterung der räumlichen Infrastruktur würden bei vier Klassenraumcontainern (drei für Unterricht und einer für Schulkindbetreuung) 825.000 € betragen.



Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, anteilig die tatsächlichen Kosten für die Erweiterung der räumlichen Infrastruktur zu übernehmen. Die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin wird begrenzt auf den rechnerisch ermittelten Kostenanteil zuzüglich einer 10 %igen Kostensteigerung.

- 12) Die Erschließungsträgerin legt der Stadt eine Vertragserfüllungsbürgschaft für alle Maßnahmen und Erstattungen vor, die sie nach dem städtebaulichen Vertrag zu leisten hat.
- 13) Die zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet wird die Erschließungsträgerin nach Fertigstellung und Übernahme durch die Stadt mit einem notariellen Grundstücksübertragungsvertrag unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
- 14) Bei ordnungsgemäßer Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen werden für die Grundstücke im Erschließungsgebiet keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge fällig.
- 15) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, ist je Wohneinheit 1,0 Stellplatz herzustellen. Weiterhin sind im Geltungsbereich pro Wohneinheit 0,33 öffentliche Parkplätze herzustellen. Die insgesamt herzustellenden öffentlichen Parkplätze können nach dem aktuellen Stand der Straßenausbauplanung (siehe Anlage 8) nicht vollständig im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb, zur Kompensation der fehlenden Stellplätze in der geplanten Tiefgarage im Bereich N1/N2 (siehe Anlage 3) über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze hinaus weitere Stellplätze herzustellen. Die Erschließungsträgerin hat gegenüber der Stadt nach Herstellung und Schlussabnahme der Tiefgarage unverzüglich den Nachweis zu führen, dass diese zusätzlichen Stellplätze hergestellt wurden.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe je fehlendem Stellplatz, wenn weniger als die vertraglich vereinbarten Stellplätze hergestellt werden. Zur Sicherung dieses Anspruchs legt die Erschließungsträgerin der Stadt eine Vertragserfüllungsbürgschaft vor.

#### B. Gestaltungsbeirat, Realisierungsfristen, Lebensmittelvollsortimenter, private Grünfläche

- 1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch die Vorgaben des Interessenbekundungsverfahrens und des Gestaltungshandbuchs für das „Stadtquartier Langer Kamp Braunschweig“ einzuhalten.
- 2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, alle Entwürfe im Stadium der Entwurfsplanung bezüglich der Fassaden, Regeldetails und Außenanlagen mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen. Entwürfe, die nicht die Zustimmung des Gestaltungsbeirats erhalten, sind nach den vom Gestaltungsbeirat genannten Kriterien zu überarbeiten und dem Gestaltungsbeirat erneut zur Zustimmung vorzulegen.
- 3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen innerhalb von zwölf Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen und
  - a) die Wohnbebauung innerhalb von spätestens 60 Monaten schlüsselfertig fertigzustellen,
  - b) Die Gewerbebebauung einschließlich ergänzender Nutzungen ist innerhalb von maximal 84 Monaten fertigzustellen.

- 4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, im Erdgeschoss der unter B. 2) b) genannten Gewerbebebauung für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren einen Lebensmittelvollsortimenter zu betreiben oder einem entsprechenden Betreiber mit der Verpflichtung zum Betrieb zu vermieten, zu verpachten oder zu verkaufen. Sie muss gegebenenfalls nachweisen, dass sie sich vergeblich um die Ansiedlung eines Vollsortimenters bemüht hat.
- 5) Für den Fall, dass die Erschließungsträgerin gegen eine der in den Ziffern B. 1), 2) oder 3) genannten Pflichten verstößt, können je Verstoß Vertragsstrafen von bis zu 50.000 € fällig werden.
- 6) Die zentrale Freifläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langer Kamp“ soll als private innerstädtische Grünfläche primär den Anwohnern zur Verfügung stehen. Es ist jedoch ein halböffentlicher Charakter und eine Öffnung bzw. Zugänglichkeit für die vorhandene Nachbarschaft in den Tagesstunden sicherzustellen, um die Vernetzung von bestehender und neuer Wohnnachbarschaft zu fördern und den Zusammenhang und die Verankerung im Quartier herzustellen. Im Bebauungsplan wird daher auf der privaten Grünfläche vollflächig ein Geh- und Fahrrecht (nur Fußgänger und Fahrradfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Erschließungsträgerin bewilligt und beantragt deshalb zur Sicherung dieses Wegerechts die unentgeltliche Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch.

#### C. Klinikum

Die Erschließungsträgerin hat für verschiedene Fälle Rücktrittsrechte vom Kaufvertrag und das Klinikum hat ein Wiederkaufsrecht für die Flächen, wenn die Bebauung nicht oder nicht fristgerecht (siehe B. 2) erfolgt. Um die Erfüllung der mit dem städtebaulichen Vertrag übernommenen Verpflichtungen sicherzustellen, wird das Klinikum als Vertragspartner in den Vertrag einbezogen. Sofern die Erschließungsträgerin von ihrem Rücktrittsrecht oder das städtische Klinikum von seinem Wiederkaufsrecht Gebrauch macht, tritt das Klinikum als Grundstückseigentümer und Vertragspartner in alle vertraglichen Verpflichtungen ein.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Stadt übernimmt mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages keine finanziellen Verpflichtungen.

Der Bau der öffentlichen Entwässerungsanlagen (ohne Anschlusskanäle) ist eine sogenannte Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

**Anlagen:**





# Anlage 8

## Zeichenerklärung

- Parkplätze
- Verkehrsfläche
- Gehweg
- Radweg
- Straße
- Gebäude
- Grünfläche
- Pflaster
- Gehwegplatten
- Fahrradstellplätze
- Aufstellfläche Feuerwehr
- verstärkter Unterbau
- Einfahrt
- Eingang
- vorh. Bäume
- geplante Bäume
- Bäume - Abbruch
- Straßenbeleuchtung

NR.	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
<b>BAUHERR:</b> Volksbank BraWo Projekt GmbH Bohlweg 8 38100 Braunschweig Tel. 0531 7005-3451			
<b>BAUVORHABEN:</b> Erschließung Stadtquartier "Langer Kamp", Braunschweig			
<b>Lageplan - Verkehrsanlage</b>			<b>M 1:500</b>
GEZ. szu	DATUM: 07.05.2015	AUFTR. NR. 802 S 14034	ANLAGE NR. 1
GEPR. lip		BLATT GR. 594 mm / 841 mm	BLATT NR. 1
<b>PLANUNG:</b> Kuhn+Partner DAS INGENIEURBÜRO		Hermann-Blenk-Straße 18 38108 Braunschweig Tel. 0531 35446-6	
<b>PLANUNG:</b>		<b>BAUHERR:</b>	



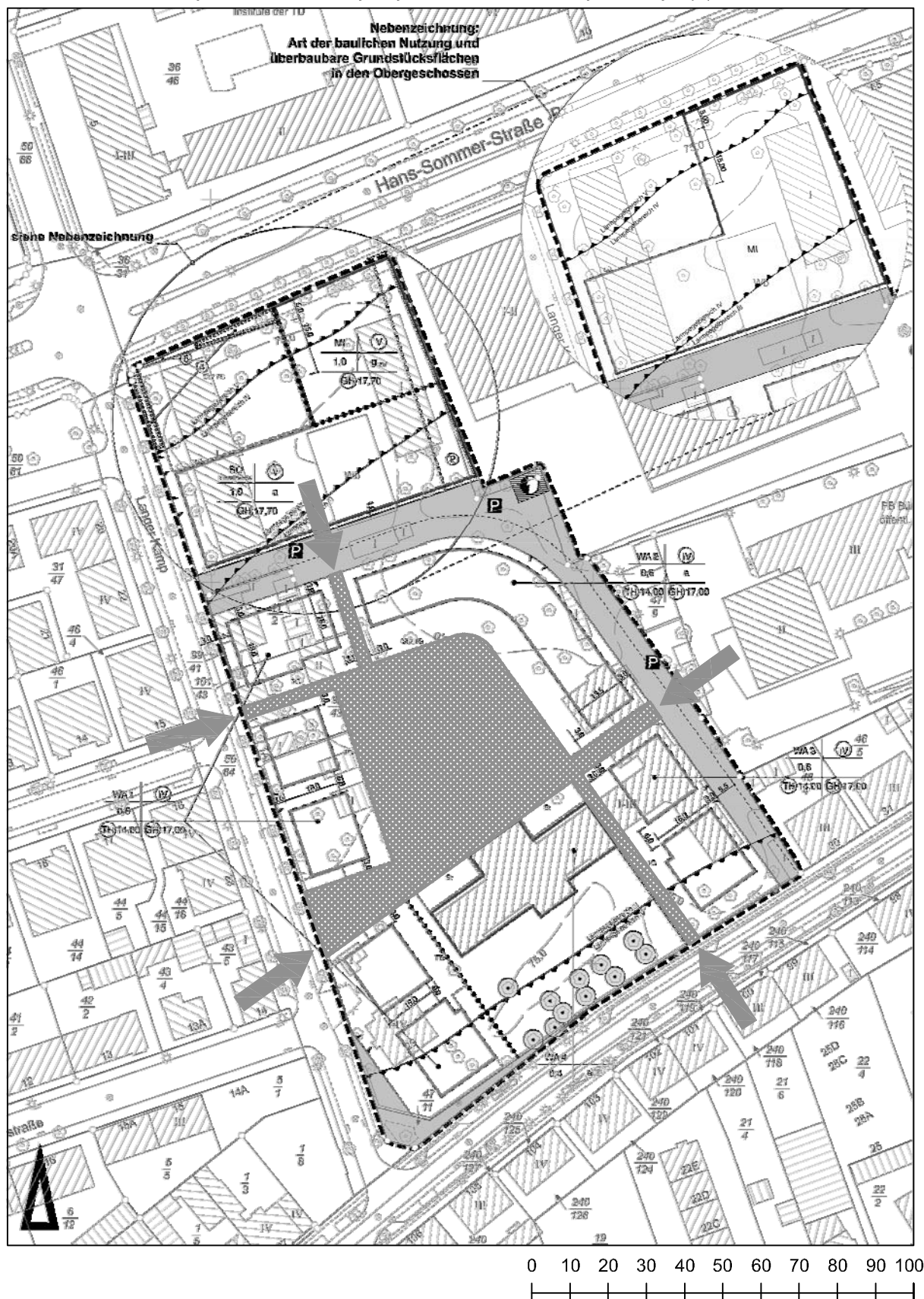
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

**HA 130**

Lage des Wegerechts zugunsten der Allgemeinheit

Stand: Abstimmung SV und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

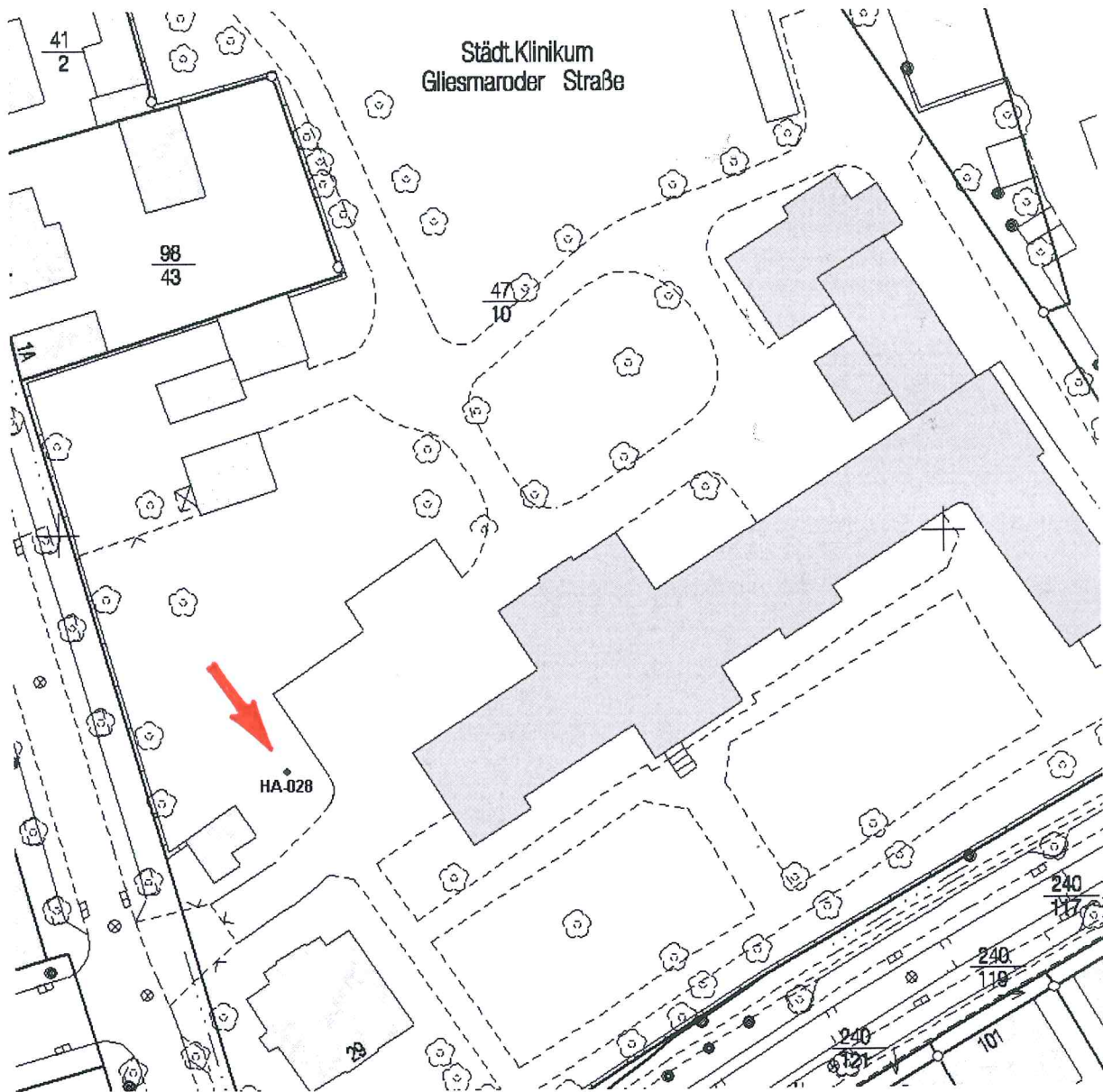


Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionalbüro Braunschweig-Wolfsburg

**Anlage 6**  
**Lage des Trinkwassernotbrunnens**



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

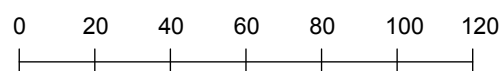
**Langer Kamp**

**HA 130**

Geltungsbereich



Maßstab 1:2.000

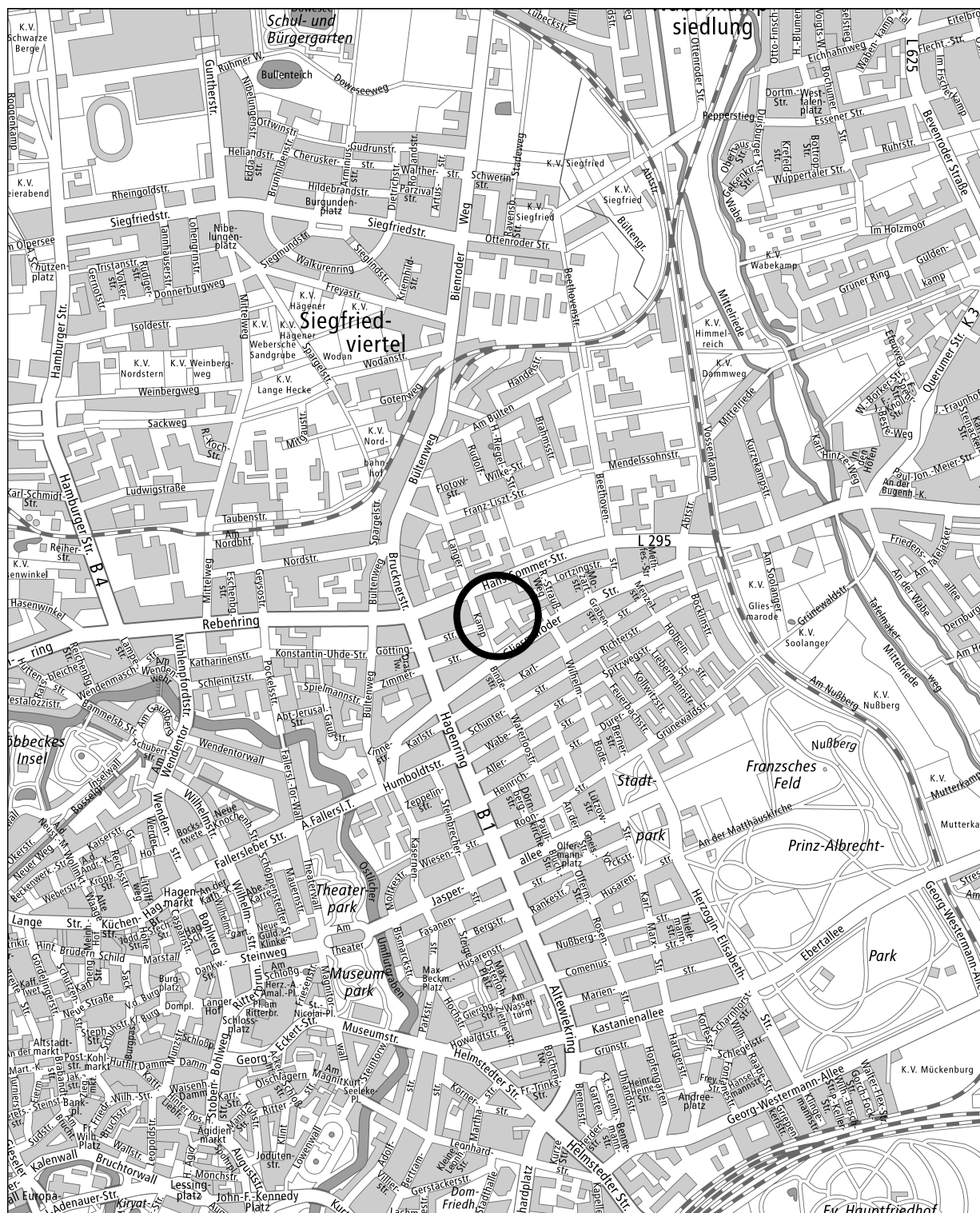


Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Pegelstation Braunschweig-Wallung





Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

**HA 130**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

BauNVO 1990/2013

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

- Bordelle und bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

I Art der baulichen Nutzung	II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
<p>1. <u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4)</u></p> <p>1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul> <p>1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>2. <u>Mischgebiet (MI)</u></p> <p>2.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe,</li> <li>• Gartenbaubetriebe,</li> <li>• Tankstellen.</li> </ul> <p>2.2 Im Mischgebiet MI sind Wohnnutzungen nur innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV zulässig.</p> <p>3. <u>Sondergebiet Einzelhandel (SO)</u></p> <p>Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, soweit er der Nahversorgung der Bevölkerung dient und eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mindestens 70 % der Verkaufsfläche aufweist,</li> <li>• Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden.</li> </ul> <p>4. Im Geltungsbereich nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergnügungsstätten,</li> </ul>	<p>1. <u>Zulässige Grundfläche</u></p> <p>1.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 Grundstücksflächen, die als private Grünfläche oder mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten festgesetzt sind, außer Betracht.</p> <p>1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgaragen und deren Zufahrten,</li> <li>• baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und</li> <li>• Terrassen- und Eingangsanlagen</li> </ul> <p>nicht mitgerechnet.</p> <p>2. <u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p>2.1 Gesamthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit dem obersten Dachabschluss. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses. Von diesen Höhen darf um bis zu 0,50 m nach unten abgewichen werden.</p> <p>Bezugspunkt für die zeichnerische Höhenfestsetzung ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite an nächsten liegt. Sofern im WA 2 Gebäude ohne Grenzabstand aneinander errichtet werden, gilt als Mitte der Gebäudeseite die Mitte aller aneinanderggebauten Gebäude. Sofern Gebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden, gilt als Mitte der Gebäudeseite die Mitte der Tiefgarage aller darauf stehenden Gebäude.</p> <p>2.2 Technische Anlagen wie z.B. Aufzugszufahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen</p>



dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten, sofern sie sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränken und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Fotovoltaik oder Wärmekollektoren sind von der Beschränkung auf die untergeordnete Fläche ausgenommen, soweit sie durch geeignete Maßnahmen optisch nicht in Erscheinung treten.

- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die Höhe der Oberkanten der zulässigen Tiefgaragen inklusive der Boden- oder Belagsüberdeckung maximal 0,95 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten, in deren Sichtdreiecken die maximale Höhe der Oberkanten 0,80 m nicht überschreiten darf.

In den übrigen Gebieten müssen die Tiefgaragen höhengleich mit der Oberkante der an das Grundstück anschließenden öffentlichen Fläche hergestellt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge allgemein bis zu 4 m von der südlichen gartenseitigen Baugrenze vorspringen, soweit dies nachweislich mit dem Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume vereinbar ist. Fundamente im Wurzelbereich des festgesetzten zu erhaltenden Baumes sind als Einzelfundamente auszubilden.

- 1.2 Die Summe der unter IV 1.1 ermöglichten einzelnen Vorsprünge darf insgesamt nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite sein.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann die Bebauung im Bereich der Rundung auch annähernd gerundet ausgeführt werden. Annähernd gerundet bedeutet, dass sich die Kurve aus einzelnen Geraden zusammensetzt. Eine geringfügige Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie durch die Geraden zwischen den Schnittpunkten mit der Baulinie um maximal 0,25 m ist dabei zulässig.

Vorsprünge dürfen nicht an zwei benachbarten Gebäudeseiten gleichzeitig bis zur die Gebäudeseiten verbindenden Ecke geführt werden.

### III Bauweise

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit der Bauweise a müssen Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.
2. Im Mischgebiet MI und im Sondergebiet SO mit der Bauweise a sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.
3. Im Sondergebiet SO und in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen errichtet werden.

### IV Überbaubare Grundstücksflächen

#### 1. Baulinien und Baugrenzen

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge bis zu 1 m von den Baulinien vorspringen. Dies gilt nicht für den Fassadenabschnitt der mit © gekennzeichneten Baulinien.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Loggien, Erker, Wintergärten und Balkone sowie Hauseingänge allgemein bis zu 2 m von der gartenseitigen Baulinie vorspringen.

#### 2. Baulinien und Baugrenzen in den obersten Nichtvollgeschossen

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 müssen die obersten Nichtvollgeschosse um mindestens 0,30 m und maximal 5 m hinter den festgesetzten Baulinien der darunter liegenden Vollgeschosse zurückbleiben.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Umwehrungen und Brüstungen von Dachterrassen innerhalb der gesamten Baufelder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- 2.3 Zur Erschließung notwendige Bauteile der obersten Nichtvollgeschosse dürfen ausnahmsweise vor den festgesetzten Mindestabstand entsprechend IV 2.1 vortreten, jedoch maximal bis zur Außenkante des darunter liegenden Geschosses.

#### 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- 3.2 Tiefgaragen im Sinne dieser Festsetzung sind Garagen, deren Oberkante des fertigen Fußbodens mindestens 1 m unterhalb des jeweiligen Höhenbezugspunktes liegt.

<p>Die Garagenflächen außerhalb von Gebäuden müssen mit einer mindestens 0,30 m starken Bodenüberdeckung mit vegetationsfähigem Substrat hergestellt werden. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zu- und Ausfahrten, Terrassen und Wege.</p> <p>3.3 Grundstückszufahrten sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen in einer maximalen Breite von 4 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Tiefgaragenzufahrt zum Sondergebiet Einzelhandel von der Straße Langer Kamp oder von der Planstraße zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Eingangs- oder Aufgangsbereich zu den über dem Sondergebiet liegenden Geschossen steht.</p> <p>3.4 Nebenanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m über die festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen hinaus.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind ebenfalls notwendige Anlagen zur visuellen Trennung der Terrassenbereiche bis zu einer Tiefe von 4 m, sofern diese senkrecht zur Gebäudefassade errichtet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist deren Länge auf maximal 10 m begrenzt. Die Festsetzungen gemäß V 3.3 sind zu beachten.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind ebenfalls Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Briefkastenanlagen, eingehauste Müll- und Wertstofftonnenstandplätze sowie Einfriedungen.</p>	<p>2.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sind die Flächen für Stellplätze angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen in der im Plan mit ④ zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung mit einer 0,80 bis 1,20 m hohen Anpflanzung aus Laubgehölzsträuchern einzugrünen.</p> <p>2.4 Im Sondergebiet Einzelhandel sind die südlichen Fassadenflächen in der Erdgeschosszone mit Ausnahme von Fassadenabschnitten mit Tür- oder Fensteröffnungen oder technischen Anlagen vollflächig mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Vor die zu begrünenden Fassadenabschnitte ist eine Pflanze je 1 lfdm zu setzen. Als Pflanzqualität ist mind. 2 x verpflanzte Ware mit Topfballen, 3 Triebe, 40 - 60 cm zu verwenden.</p> <p>3. <u>Ausführung der Begrünung</u></p> <p>3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von in der Regel 2 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.</p> <p>3.2 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.</p> <p>3.3 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle mit einer gleichwertigen Gehölzart nachzupflanzen.</p>
<p><b>V Grünordnung</b></p> <p>1. <u>Begrünung öffentlicher Flächen</u></p> <p>Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 6 Parkplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Parkplatzanlage zu integrieren.</p> <p>2. <u>Begrünung privater Flächen</u></p> <p>2.1 Die private Grünfläche ist als Rasenfläche mit lockerer Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.</p> <p>2.2 Im Sondergebiet Einzelhandel ist je 6 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren oder bei Unterbauung durch eine Tiefgarage im Randbereich in der im Plan mit ④ zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung zu integrieren.</p>	<p>Für bauliche Maßnahmen in den Kronenbereichen ist in jedem Einzelfall die Vereinbarkeit mit dem Erhalt des Baumes nachzuweisen (Wurzelraum und Krone). Im Bereich der Kronentraufe sind erforderliche Wegebefestigungen so auszuführen, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes auszuschließen sind. Geländeaufschüttungen und -abtragungen sind mit Ausnahme der im Einzelfall genehmigten Maßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume nicht zulässig.</p> <p>3.4 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.</p> <p>3.5 Für die festgesetzten Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit folgenden Mindeststammumfängen (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf öffentlichen Flächen: Stammumfang 18 - 20 cm,</li> </ul>

- auf privaten Flächen:  
Stammumfang 16 - 18 cm.
- 3.6 Die Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
- 3.7 Für alle öffentlichen Pflanz- und Rasenflächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

## VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

### Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

1. Lärmpegelbereiche:
  - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie im Mischgebiet MI sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen. Die Festsetzungen gem. A I 2.2 sind zu beachten.
  - 1.2 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (Straße, Schienentrasse, Gewerbe) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
  - 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 kann im Einzelfall ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
2. Nachweis im Einzelfall:
  - 2.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Bodenfaktor  $G = 0,2$ , meteorologische Korrektur  $C_{met} = 0$  und eine mittlere Quellhöhe  $h_s = 1$  m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
  - 2.2 Die Reflexionen sind bis zur dritten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.

2.3 Für die Immissionshöhe ist für die jeweiligen Geschosse eine Höhe von  $H_{IO,G} = 2,80$  m (GOK) und für den Außenwohnbereich von  $H_{IO,Awb} = 1,80$  m (GOK) bei einem maximalen Abstand zur Fassade von 2 m zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,40 m (2. OG).

2.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung einer Quellhöhe von  $h_Q = 0,50$  m und der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung sind dabei zu beachten:

- Hans-Sommer-Straße -  $L_{m,E,T} = 65$  dB(A)
- Glesmaroder Straße -  $L_{m,E,T} = 60$  dB(A)
- Langer Kamp -  $L_{m,E,T} = 58$  dB(A)

2.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung einer Quellhöhe von  $h_Q = 0$  m, eines Emissionspegels für die Geräuschabstrahlung von  $L'_{w,T} = 78,5$  dB(A) und der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

2.6 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte bzgl. des Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ i. V. m. der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt) nach dem getrennten Verfahren für die Parkplatzart „Verbrauchermarkt mit Asphaltoberfläche“ unter Berücksichtigung der einzelnen relevanten Quellhöhen und Schallleistungspegel sowie der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

## VII Sonstige Festsetzungen

1. Die im Plan mit ① zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fußgänger, Fahrradfahrer u. ä.) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
2. Die im Plan mit ② zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
3. Die im Plan mit ③ zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zu belasten.

## B Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 NBauO in Verbindung mit  
§ 9 Abs. 4 BauGB

### I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan „Langer Kamp“, HA 130 wird für die Baugebiete SO/ MI und WA 1 bis WA 4 differenziert festgesetzt.

### II Dächer

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 6° zulässig.
2. Dachüberstände über dem obersten Nichtvollgeschoss sind nicht zugelassen. Soweit in obersten Nichtvollgeschossen Fassadenrücksprünge zur Ausgestaltung von Freisitzflächen hergestellt werden, ist ein Dachüberstand zulässig, wenn die Dachkante durchgängig parallel zur Außenwand des darunterliegenden Hauptbaukörpers verläuft.

### III Fassaden

1. Fassadenabschlüsse  
  
Die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 müssen allseitig in gleicher Höhenlage waagerechte obere Fassadenabschlüsse aufweisen. Dies gilt auch für die obersten Nichtvollgeschosse.
2. Materialien  
  
2.1 Als Grundmaterial für die Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist Putz zu verwenden. Das Farbspektrum muss aus dem weißen Bereich stammen.  
  
Neben den Putzfassaden sind aus Gründen der Fassadengliederung auch andere Materialien (z. B. Sichtbeton, Ziegel, Naturstein) ergänzend zum Grundmaterial Putz zulässig. Die Summe der Flächen aller anderen Materialien darf maximal 25% der Gesamtfassadenfläche einnehmen.
- 2.2 Als Grundmaterial für die Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist Ziegel zu verwenden.  
  
Neben den Ziegelfassaden sind aus Gründen der Fassadengliederung auch andere Materialien (z. B. Sichtbeton, Putz, Naturstein) ergänzend zum Grundmaterial Ziegel zulässig. Die Summe der Flächen aller anderen Materialien darf maximal 25% der Gesamtfassadenfläche einnehmen.

### IV Balkone und Loggien

Die Brüstungen der Balkone und Loggien in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 müssen mindestens zu 2/3 der Brüstungshöhe im Material der sie umgebenden Fassade ausgebildet werden. Dies gilt nicht für Umwehrungen der obersten Nichtvollgeschosse.

### V Einfriedungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Sockel- und Stützmauern nur mit einer Ziegeloberfläche zulässig. Die maximale Höhe der Sockel- und Stützmauern beträgt 0,95 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Einfriedungen oberhalb von Sockel- und Stützmauern nur als Schnitthecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf die Oberkante der Sockel- oder Stützmauer, zulässig.

Im rückwärtigen Gartenbereich ist eine maximale Heckenhöhe von 1,80 m, bezogen auf die Boden- oder Belagsoberkante der Tiefgaragen, für senkrecht zur gartenseitigen Gebäufassade verlaufende Hecken zulässig, sofern die Hecke mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze zurückbleibt.

Die Kombination von Hecken mit einem Maschendrahtzaun ist zulässig, sofern dieser auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet bzw. in die Hecke integriert wird.

3. Auf der Sockelmauer nach B V 1. ist auch eine Metalleinfriedung zulässig, soweit sie eine Höhe von 0,95 m nicht überschreitet und in einer transparenten Bauform mit einem Lochanteil von mindestens 50 % ausgestaltet wird.

### VI Nebenanlagen

1. Die Einhausungen von Müll- und Wertstofftonnenstandplätzen und ähnlichen Nebenanlagen müssen gestalterisch in die Sockelmauern integriert werden.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anlage für die elektrische Ver- oder Entsorgung ist entsprechend den Festsetzungen unter B III 2. gestalterisch in die Umgebung zu integrieren. Dies muss durch bauliche Maßnahmen in Form einer Putzfassade oder Verblendung mit Ziegelstein erfolgen.

Das Farbspektrum für den Ziegelstein ist aus dem Bereich der Grundfarbtöne Rot zu wäh-

len, für die Putzfassade aus dem Bereich Weiß.

3.

Im Sondergebiet SO ist Werbung an der Fassadenfläche nur an der nördlichen und westlichen Fassade bis zur Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Die Fläche darf hierbei insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und eine maximale Höhe von 0,70 m betragen.

## VII Werbeanlagen

### 1. Allgemeine Anforderungen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebung und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Farbgebung und Wirkung, den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßenbild einfügen. Sie sollen sich aus den liegenden und stehenden Elementen und den Öffnungsmaßen der Fassade herleiten und in die Gliederung der Fassade einpassen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig.

Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem (flackern-dem), sich bewegendem Licht (wie z.B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

Im Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI ist je gewerblicher Nutzungseinheit ab dem 1. Obergeschoss ein Namens- oder Firmenschild als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe ausnahmsweise in der Erdgeschosszone zulässig, wenn es eine maximale Größe von 0,125 m<sup>2</sup> (DIN A3) nicht überschreitet. Mehrere Namens- oder Firmenschilder sind nur als maximal 1 m breite und 2,20 m hohe Sammelanlage und in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsaufgang zulässig. Die Sammelanlagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

2. Im Sondergebiet SO sind maximal drei Fahnenmasten innerhalb des im zeichnerischen Teil mit © festgesetzten Bereiches mit einer Höhe bis zu 8 m zulässig.

## VIII Abweichungen

Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

## IX Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

### C Hinweise

1. Das Plangebiet ist insbesondere durch den Verkehr der Hans-Sommer-Straße (B 248) und der Gliesmaroder Straße lärmvorbelastet.

### 2. Kampfmittel

Im Planungsbereich besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist jedoch eine begleitende Kampfmittelüberwachung des Aushubs durchzuführen.

Werden bei der Überwachung Verdachtspunkte auf Kampfmittel festgestellt, sind diese Verdachtspunkte zu öffnen und gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel zu bergen.

### 3. Trinkwassernotbrunnen

Im Planbereich befinden sich ein Trinkwassernotbrunnen. Dieser ist zu erhalten oder bei Rückbau in Abstimmung mit der Feuerwehr gleichwertig zu ersetzen.

### 4. Vorschriften

Zur Umsetzung der Festsetzungen A VI „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989,

- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf, 1987.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen – Bauen – Umwelt“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

5. Im Rahmen der Bauanträge im Mischgebiet MI und Sondergebiet SO sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

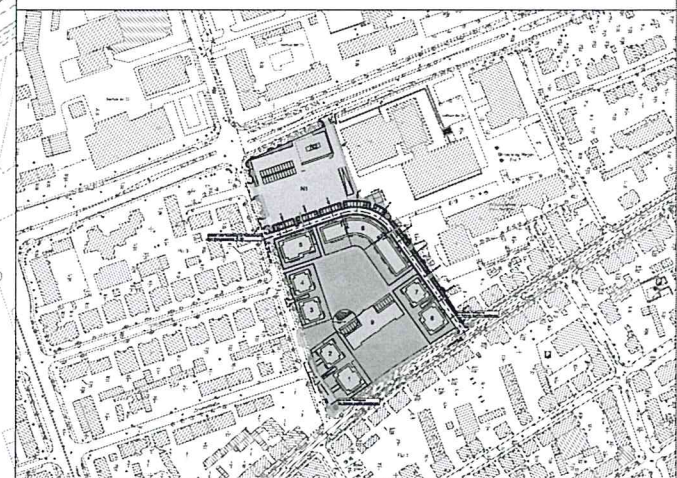




### Zeichenerklärung

- Parkplätze
- Verkehrsfläche
- Gehweg
- Radweg
- Straße
- Gebäude
- Grünfläche
- Pflaster
- Gehwegplatten
- Fahrradstellplätze
- Aufstellfläche Feuerwehr
- verstärkter Unterbau
- Einfahrt
- Eingang
- vorh. Bäume
- geplante Bäume
- Bäume - Abbruch
- Straßenbeleuchtung

## Anlage 9 Vertragsgebiet



NR.	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
BAUHERR: Volksbank BraWo Projekt GmbH			
BAUVORHABEN: Erschließung Stadtquartier "Langer Kamp", Braunschweig			
Lageplan - Verkehrsanlage			M 1:500
GEZ. szu	DATUM: 07.05.2015	AUFTR. NR. 802 S 14034	ANLAGE NR.1
GEPR. lip	BLATT GR. 594 mm / 841 mm		BLATT NR.1
PLANUNG: Kuhn+Partner		Hermann-Blenk-Straße 18 38108 Braunschweig Tel. 0531 35446-6	
PLANUNG:		BAUHERR:	



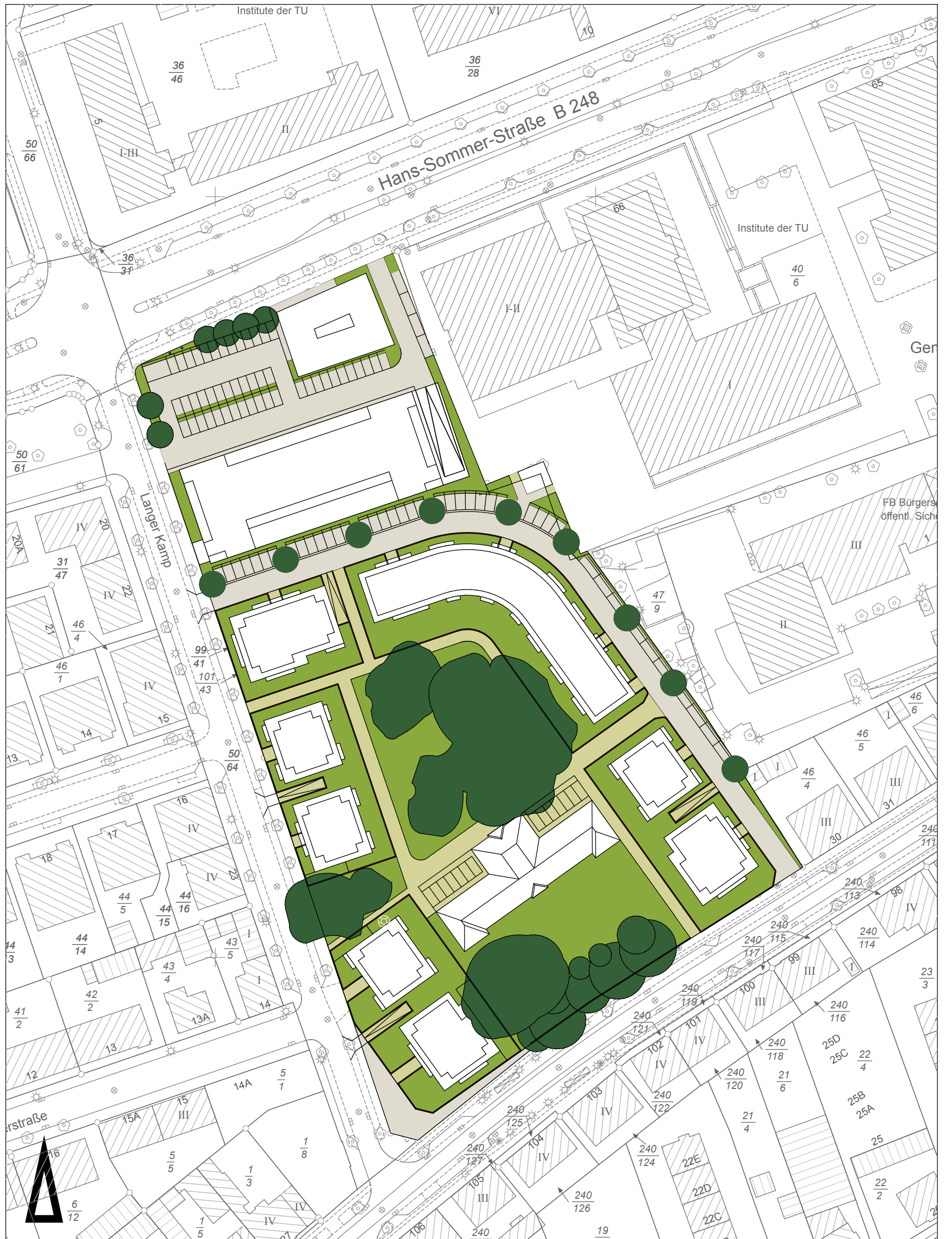
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

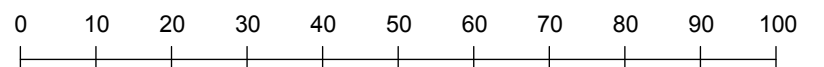
Nutzungsbeispiel

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

**HA 130**



Maßstab 1:1000



Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> LGLN Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen, Pegelstationen Braunschweig-Wallburg



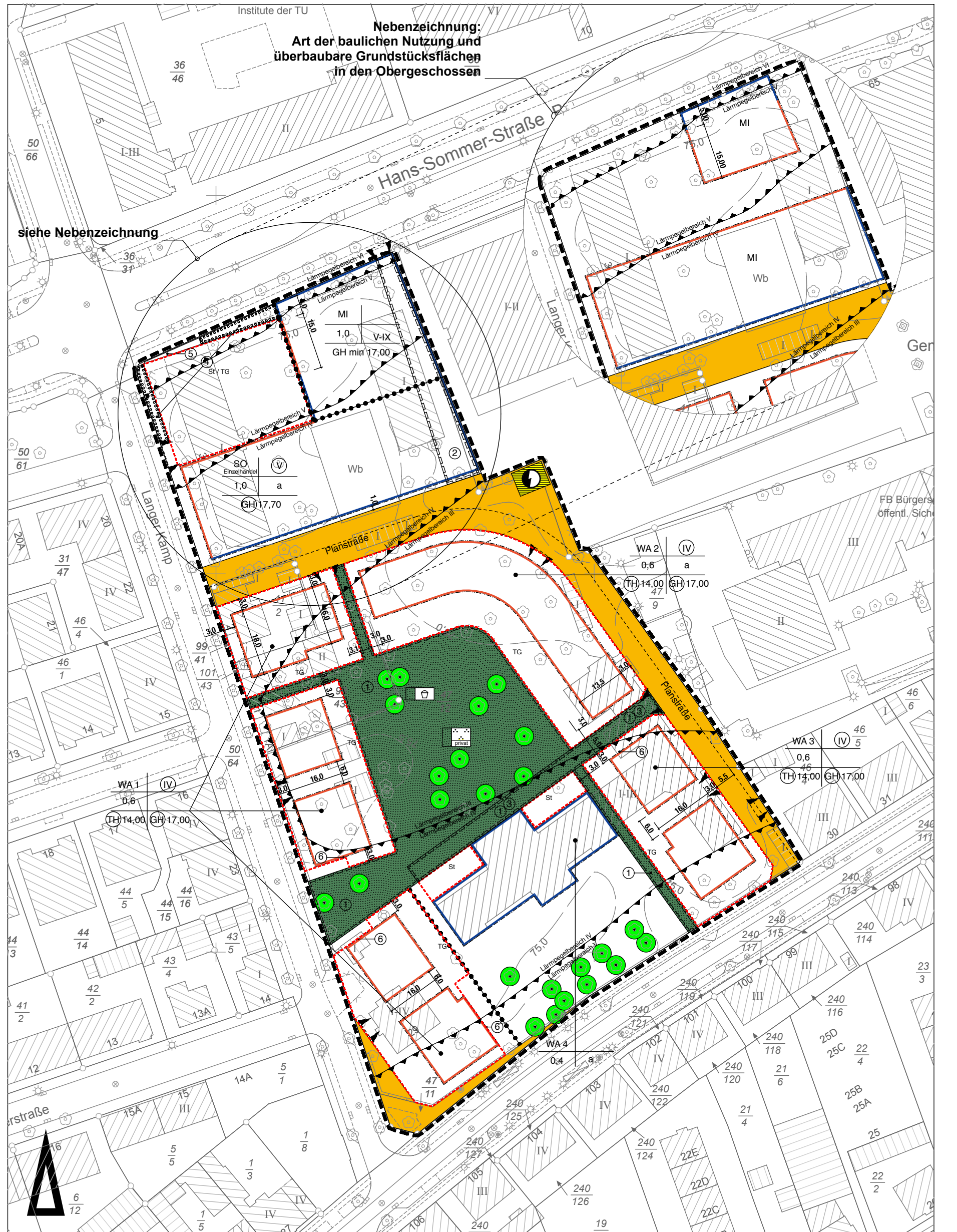
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Langer Kamp**

Zeichnerische Festsetzungen

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

HA 130



Maßstab 1:1000

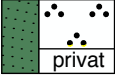







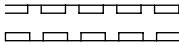



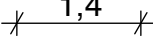




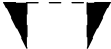




Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> LGLN Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen, Pegelstationen Braunschweig-Verdammung

Planzeichenerklärung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		<b>Grünflächen</b>	
WA	Allgemeines Wohngebiet		Parkanlage privat
MI	Mischgebiet		Spielplatz
SO	Sondergebiet Einzelhandel	<b>Maßnahmen für Natur und Landschaft</b>	
<b>Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung</b>			Erhaltung einzelner Bäume
1,0	Grundflächenzahl (GRZ)	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Grenze des Geltungsbereiches
(V)	Zahl der Vollgeschosse zwingend		Nutzungsabgrenzung
TH 14,0	Traufhöhe als Höchstmaß		Flächen für Stellplätze
GH 17,0	Gesamtgebäudehöhe als Höchstmaß		Flächen für Tiefgaragen
(TH) 14,0	zwingend einzuhaltende Traufhöhe		Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
(GH) 17,0	zwingend einzuhaltende Gesamtgebäudehöhe		Geh-, Fahr und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
GH min 17,0	mindestens einzuhaltende Gesamtgebäudehöhe		Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		<b>Hinweise</b>	
a	abweichende Bauweise		Hinweis auf textliche Festsetzung
	Baulinie		Maßangaben in Metern
	Baugrenze	<b>Bestandsangaben</b>	
<b>Verkehrsflächen</b>			Wohngebäude
	Straßenverkehrsfläche		Neben- bzw- Wirtschaftsgebäude
	Ein- und Ausfahrtsbereich		Flurstücksgrenze
<b>Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung</b>		II	vorhandene Geschosszahl
	Elektrizität	$\frac{40}{6}$	Flurstücksnummern
	Wasserversorgung		Höhenangaben über NN