

**Betreff:****Städtebaulicher Vertrag "Auf dem Anger-Nord", BI 40  
Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger**

<b>Organisationseinheit:</b> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<b>Datum:</b> 05.02.2016
--	-----------------------------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Status</b>
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	02.03.2016	Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, zwischen der Stadt und der Planungsgemeinschaft Auf dem Anger-Nord GbR mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

**Beschlusskompetenz:**

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 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 hat am 5. Juni 2007 die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, beschlossen. Ziel des neuen Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen zur Erweiterung der örtlichen Betriebe im Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 92. Flächennutzungsplanänderung für die ca. 3 ha große Fläche durchgeführt.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, befindlichen Grundstücke haben sich zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengeschlossen und beabsichtigen, das Gebiet auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu entwickeln. Lediglich die Feldmarksinteressentschaft (FMI) Bienrode als Eigentümerin von Straßen- und Wegeparzellen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, ist nicht Mitglied der GbR.

Zur Regelung der mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, soll ein städtebaulicher Vertrag mit der GbR abgeschlossen werden.

**Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Die GbR verpflichtet sich, alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Entstehung

des neuen Baugebietes erforderlichen Folgemaßnahmen durchzuführen.

- a. Dazu gehört der Bau eines 2,00 m breiten, provisorischen Gehweges auf der Nordseite der Straße Auf dem Anger. Die Herstellung des provisorischen Gehweges muss spätestens bis zur Ingebrauchnahme weiterer Bebauung auf den Grundstücken im Vertragsgebiet erfolgen. Der grundhafte Ausbau der Straße Auf dem Anger auf 6,50 m Fahrbahnbreite mit jeweils 2,50 m breiten Fußwegen auf beiden Seiten der Straße erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt.
  - b. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, besteht Verdacht auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg. Vor Erdbewegungen und/oder weiterer Bebauung in den Geltungsbereichen A und B sind die Flächen vollständig auf Kampfmittel zu sondieren und zu bereinigen. Vor Beginn von Erdbewegungen ist der Stadt eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover vorzulegen.
2. Die GbR verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten
- a. Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel,
  - b. die erstmalige Herstellung der Flächen einschl. einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer fünfjährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - c. die Herstellung einer Überfahrtmöglichkeit über den Wegeseitengraben westlich des Feldweges (Maschweg) zur Erschließung der mit der Nr. 1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche.
3. Die zukünftigen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B werden nach einem Zeitraum von fünf Jahren voraussichtlich auch Funktionen als Ausweichhabitare für die im Geltungsbereich A vorkommenden Schwarzkehlchen übernehmen können. Um eine Besiedlung der Ausweichlebensräume zu ermöglichen, ist die momentan von Schwarzkehlchen besiedelte Weihnachtsbaumkultur nördlich des Geltungsbereiches A auf einer Teilfläche des Flurstücks 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode, für einen befristeten Zeitraum zu erhalten (siehe Anlage 4, Fläche der Ausgleichshabitate).
- a. Die GbR und der Eigentümer dieser Fläche verpflichten sich, die Weihnachtsbaumkultur innerhalb der in der Anlage gekennzeichneten Fläche in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität zu belassen und nach Herstellung und Ablauf der Fertigstellung der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B für einen Zeitraum von fünf Jahren zu erhalten und wie bisher zu bewirtschaften.
  - b. Bei Verstößen gegen die genannte Regelung hat die GbR je Verstoß eine Vertragsstrafe von bis zu 10.000 € zu zahlen.
4. Die GbR trägt die Kosten für alle in den Nrn. 1 bis 3 genannten Maßnahmen.
5. Die GbR trägt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der zukünftigen öffentlichen Ausgleichsflächen.
6. Die nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet werden von der GbR mit einem separaten Grundstücksübertra-

gungsvertrag unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

7. Bei ordnungsgemäßer Abwicklung des Vertrages, d. h. bei Herstellung der Ausgleichsflächen im Sinne des Vertrages auf Kosten der GbR und bei unentgeltlicher, kosten- und lastenfreier Übertragung der zukünftigen öffentlichen Maßnahmenflächen auf die Stadt werden von der Stadt für die im Vertragsgebiet nach diesem Vertrag durchgeführten Maßnahmen keine Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen erhoben.
8. Der Vertrag bezieht sich nicht auf Straßenausbaubeiträge für Maßnahmen, die nicht Vertragsgegenstand sind. Das betrifft insbesondere den straßenausbaubeitragspflichtigen, endgültigen Ausbau der Straße Auf dem Anger, der zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt erfolgen wird.
9. Die GbR wird bei Vertragsabschluss eine Vertragserfüllungsbürgschaft als Sicherheitsleistung vorlegen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der GbR.

Leuer

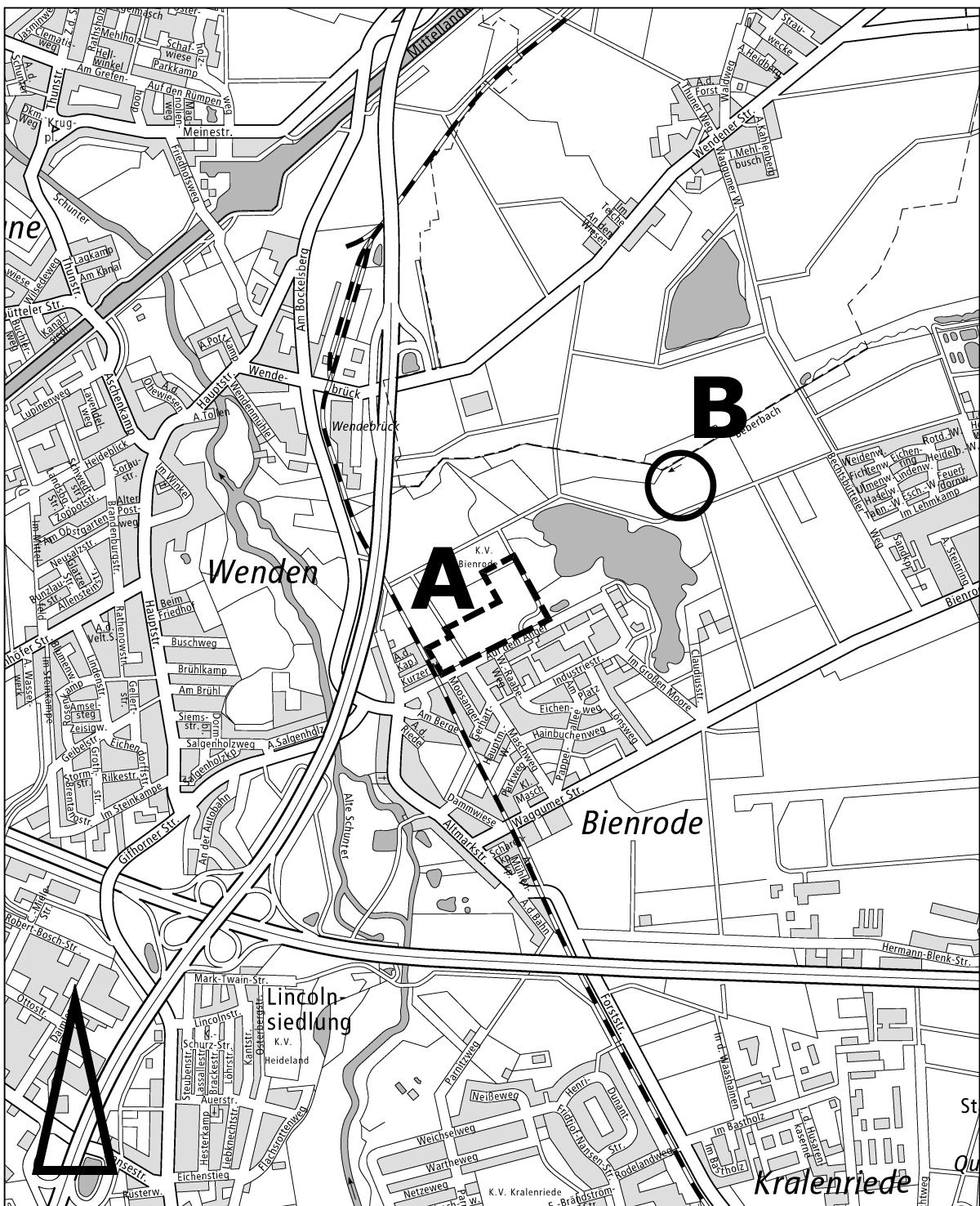
#### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte  
Anlage 2a: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, Geltungsbereich A  
Anlage 2b: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, Geltungsbereich B  
Anlage 2c: Planzeichenerklärung  
Anlage 3: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“  
Anlage 4: Fläche der Ausgleichshabitate

## Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger - Nord****BI 40**

## Übersichtskarte der Geltungsbereiche A und B



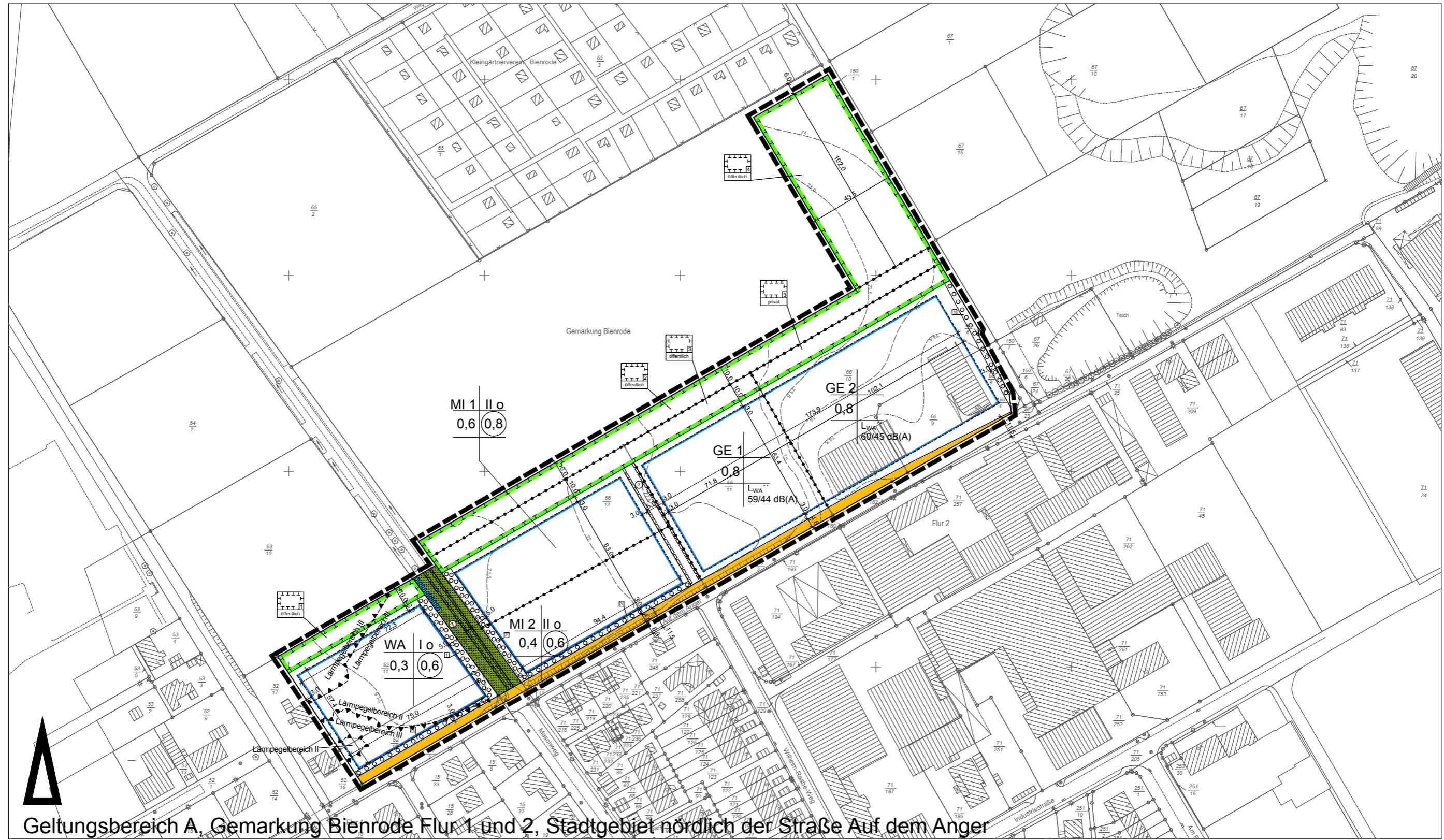
Maßstab ca. 1: 20.000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger - Nord**

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A, Stand: 28. Januar 2016, § 3 (2) BauGB

**BI 40**



Maßstab 1:2000

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 Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100  
vorgelegt von

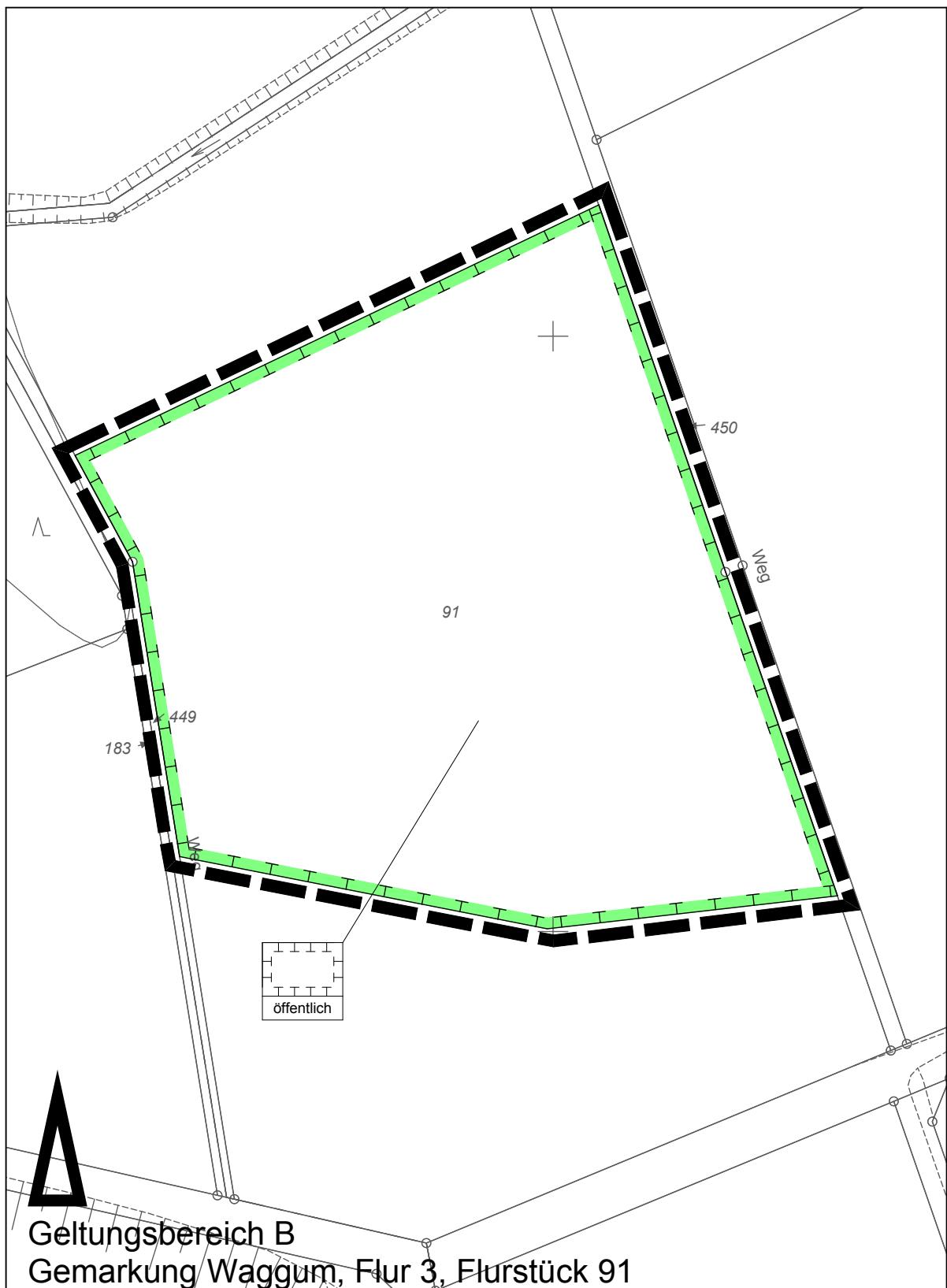
**Meißner Architekten BDA**  
Braunschweig



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger - Nord****BI 40**

Geltungsbereich B, Stand: 28. Januar 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1: 1.000

0 10 20 30 40 50

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA  
BraunschweigStadtgrundkarte <sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte <sup>2)</sup>

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Auf dem Anger - Nord**

**BI 40**

Planzeichenerklärung, Stand: 28. Januar 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GE** Gewerbegebiet



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

**Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. (0,6)** Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Sonstige Festsetzungen**



Grenze des Geltungsbereiches



Nutzungsabgrenzung

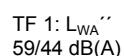


Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung



**Bauweise**

- o** offene Bauweise
- Baugrenze



Teilfläche mit zulässigem flächenbezogenem Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Tag/ Nacht



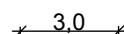
Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen

**Hinweise**

- z.B. ① ②** Hinweis auf textliche Festsetzung
- s.t.F. VI**



Maßangaben



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

**Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**

- Flächen für die Landwirtschaft



Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung



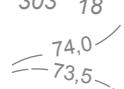
Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl



Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (öffentliche)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (privat)

vorgelegt von

Meißner Architekten BDA  
Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Auf dem Anger-Nord**

**BI 40**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

**I Art der baulichen Nutzung**

1. Allgemeines Wohngebiet WA

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

Die einzelnen Mischgebiete werden in Bezug auf die Nutzungsmischung wie ein zusammenhängendes Baugebiet behandelt.

2.1 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

2.2 In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.3 In den Mischgebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

3. Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2)

3.1 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3.2 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3.3 In den Gewerbegebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kiosken,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

**II Maß der baulichen Nutzung**

In den Gewerbegebieten GE sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.

### III Höhe baulicher Anlagen

1. In den Mischgebieten MI dürfen bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 8,0 m nicht überschreiten.

In den Gewerbegebieten GE darf die Gesamthöhe baulicher Anlagen maximal 12,00 m betragen.

2. In den Mischgebieten MI darf bei Wohngebäuden durch geneigte Dächer oder durch Staffelgeschosse die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 11,5 m überschritten werden, wenn die Gebäude eine Traufhöhe bis maximal 8,0 m einhalten.
3. In den Mischgebieten MI und den Gewerbegebieten GE darf die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mit einem Abstand von mindestens dem Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückbleibt.

#### 4. Bezugspunkte der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenseitigen 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.

### IV Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### 1. Überschreitung von Baugrenzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI dürfen die Baugrenzen mit Ausnahme der direkt an die Pflanzgebotsflächen angrenzenden Bereiche durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte und Balkone bis zu 1,5 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

#### 2. Nebenanlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 3. Nebenanlagen in den Gewerbegebieten GE

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder

den dafür festgesetzten Flächen nur wie folgt zulässig:

- Einfriedungen,
- Müllboxen, Fahrradständer, Briefkastenanlagen,
- Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten.

### V Verkehrsflächen

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer max. Zufahrtsbreite von 6,0 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine größere Zufahrtsbreite oder eine zweite Zufahrt zulässig, wenn verkehrliche oder betriebliche Belange dies erfordern.

### VI Grünordnung

#### 1. Flächen für die Landwirtschaft

- 1.1 Die innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft bestehenden fünf Laubbäume sind zu erhalten.

Bei Abgang einzelner Bäume ist an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Gehölzart nachzupflanzen.

#### 2. Begrünung privater Flächen:

- 2.1 Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist durch die Anpflanzung von Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen.
- 2.2 Innerhalb der mit 2 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung ist durch die Anpflanzung von Sträuchern, Heistern und Laubbaum-Hochstämmen heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen.

Dabei sind in der westlichen Grundstücksbegrenzung am nächsten liegenden Pflanzreihe fünf Einzelbäume als großkronige Laubbaum-Hochstämme zu setzen. Deren Pflanzabstände haben sich an den Abständen der auf der Westseite des landwirtschaftlichen Weges (Maschweg) stehenden Laubbaumreihe zu orientieren, so dass sie mit diesen eine Allee bilden.

- 2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI sind die mit 3 gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung entlang der Grundstücksgrenzen vollflächig mit halbhoher Laubgehölzsträuchern zu begrünen. Mit einem Flächenanteil von mind. 25 % sind in die Pflanzung als Strukturbildner Gruppen aus höherwüchsigen Laubgehölzsträuchern zu integrieren. Die Bestimmungen gemäß A VI 2.4 sind zu beachten.

- 2.4 Unterbrechungen der gemäß A VI 2.3 festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung durch erforderliche Grundstückszufahrten sind bis zu

einer Gesamtbreite von max. 8,0 m je Grundstück zulässig.

In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrten ist eine sichtbehindrende Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.

- 2.5 In den Gewerbegebieten GE und den Mischgebieten MI sind jeweils mindestens 10 % der gesamten Grundstücksflächen wie folgt qualifiziert zu begrünen:

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der qualifiziert zu begrünenden Grundstücksfläche sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.

Die anrechenbaren Einzelflächen müssen jeweils eine Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 3,0 m aufweisen.

Die Flächen mit Pflanzbindung und die darauf vorzunehmenden Anpflanzungen können auf die zu begrünenden Grundstücksflächen angerechnet werden, sofern sie die festgesetzten Anforderungen erfüllen.

- 2.6 Bei Neuanlage oder Umbau von Stellplatzanlagen ist zusätzlich zu den gemäß A VI 2.2 und 2.5 anzupflanzenden Bäumen auf Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Anordnung der Stellplätze als zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mindestens zehn Stellplätzen sind die Baumstandorte als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlagen zu integrieren. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von i. d. R. 2,0 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.

- 2.7 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

### 3. Ausführung der Begrünung:

- 3.1 Für die festgesetzten Baum-, Strauch- und Heisterpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfängen (StU), von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60 – 100 cm,
- Heister: verpflanzt, 100 – 150 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich.

- 3.2 Die Anpflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzung einzubeziehen.

- 3.3 Die gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Inge-

brauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

## VII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich A sind die festgesetzten Flächen bzw. Teillächen der Flurstücke 52/11, 66/10, 66/11 und 66/12, Flur 1, Gemarkung Bienrode durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln:

1. Innerhalb der mit den Nummern 1 und 2 gekennzeichneten Flächen ist durch die Anpflanzung von Sträuchern, Heistern und mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand mit nördlich vorgelagerten Saumzonen aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren aufzubauen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der Fläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Saumzonen sind unter Erhalt vorhandener Laubgehölzstrukturen in wechselnder Breite von mindestens 2,5 m auszubilden.

Innerhalb der mit der Nummer 3 gekennzeichneten Flächen ist durch die Anpflanzung von Sträuchern und Heistern heimischer, standortgerechter Arten ein geschlossener Gehölzbestand aufzubauen. Auf der öffentlich festgesetzte Fläche mit der Nr. 3 ist zusätzlich je angefangene 150 m<sup>2</sup> der Fläche ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

- 1.1 Auf den Maßnahmenflächen mit den Nummern 1, 2 und 3 ist zwischen der Gehölzpfanzung und den privaten Grundstücksgrenzen ein 2,5 m breiter Saum als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
- 1.2 Die Anpflanzungen gemäß der Festsetzung A VII – Geltungsbereich A, Nummern 1 sind in Pflanzrastern von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen.
2. Innerhalb der mit der Nummer 4 gezeichneten Fläche ist aus der vorhandenen Brachfläche durch ein- bis zweisjährige Mahd und Abräumen des Mähguts oder durch Schafbeweidung mageres, extensiv bewirtschaftetes Grünland von 4.000 m<sup>2</sup> zu entwickeln und zu erhalten.

Parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 66/12 ist eine 500 m<sup>2</sup> umfassende, 5,0 m breite Hecke aus Dornsträuchern mehrerer heimischer, standortgerechter Arten auszubilden.

Ein Viertel des Grünlandes ist nur alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Als Sitzwarten für Vögel sind im Grünland in unregelmäßiger Verteilung fünf Einzelgebüsche aus Dornsträuchern mehrerer heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen.

Sie dürfen eine Ausdehnung von 2,0 m x 2,0 m x 2,0 m nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich B ist eine 9.925 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 91, Flur 3, Gemarkung Wagum, durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln.

1. Auf einem Flächenanteil von 8.650 m<sup>2</sup> ist auf einer vorhandenen Ackerfläche aus dem Diasporenvorrat durch ein- bis zweischürige Mahd und Abräumen des Mähguts oder durch Schafbeweidung mageres, extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln und zu erhalten.
2. Ein Viertel des Grünlandes ist nur alle drei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
3. Als Sitzwarten für Vögel sind im Grünland in unregelmäßiger Verteilung fünf Einzelgebüsche aus überwiegend Dornsträuchern heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen. Sie dürfen eine Ausdehnung von 2,0 m x 2,0 m x 2,0 m nicht überschreiten. Dies ist durch bei Bedarf auszuführende Rückschnitte sicherzustellen.
4. Parallel zur südlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist die Anlage einer 1.275 m<sup>2</sup> umfassenden, 7,5 m breiten Hecke aus überwiegend Dornsträuchern heimischer, standortgerechter Arten zu entwickeln. Die Hecke hat sich in geschwungenem Verlauf von einem westlich des Flurstücks gelegenen Waldrand in Richtung eines südöstlich des Flurstücks gelegenen Wegekreuzes zu erstrecken und dann in ostwestliche Richtung einzuschwenken. An der östlichen Grenze des Flurstücks ist sie auf einer Länge von 30,0 m nach Norden fortzuführen.

#### Geltungsbereiche A und B

1. Die Maßnahmen innerhalb der Geltungsbereiche A und B sind in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren abzuschließen.

Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und die Flächen dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mit einer Fertigstellungs- und einer fünfjährigen Entwicklungspflege herzustellen.

2. Für die festgesetzten Baum-, Strauch-, und Heisterpflanzungen sind Pflanzqualitäten gemäß A VI 3.1 vorzusehen.
3. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen mit folgenden Ausnahmen unzulässig:  
Die privat festgesetzte Fläche Nr. 3 in Geltungsbereich A darf mit einer für Kleintiere durchlässigen Einfriedung eingezäunt werden.

Die Fläche mit der Nummer 4 in Geltungsbereich A sowie die Fläche in Geltungsbereich B dürfen zum Zwecke der Beweidung eingefriedet werden.

Die Regelungen unter A VII – Geltungsbereiche A und B, Nummer 1 bleiben hiervon unberührt.

4. Die festgesetzten Flächen mit den darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen i. S. von § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

---

#### VIII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

---

##### 1. Lärmpegelbereiche

- 1.1 In allen Gebieten sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume 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.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI sind Schlafzimmer (inkl. Kinderzimmer) auf der zur Geräuschequelle (hier BAB 391) abgewandten Gebäudeseite anzutragen. Alternativ sind zur Sicherstellung ausreichender Schalldämm-Maße und Belüftung der schutzbedürftigen Räume schallgedämmte Lüftungssysteme (z.B. nach VDI 2719 [17]) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. besondere Fensterkonstruktionen oder Fassadengestaltung) vorzusehen.

- 1.3 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der zur Geräuschequelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

- 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 bis 1.3 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

##### 2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP, Lw") dürfen nicht überschritten werden:

Baugebiet	Lw" in dB(A)	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
GE 1	59	44
GE 2	60	45

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Bodendämpfung  $G = 0,5$  und eine mittlere Quellhöhe  $h_s = 1$  m (über Geländeoberkante (GOK)) unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

- 2.2 Von den in der Tabelle unter Nr. 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abweichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in seiner Gesamtwirkung nicht überschritten wird.

---

## IX Sonstige Festsetzungen

---

### 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- ① Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg) zu belastende Fläche.
- ② Mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

## B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

---

### I Geltungsbereich

---

Die örtliche Bauvorschrift gelten für die baulichen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40.

---

## II Werbeanlagen

---

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA, in den Mischgebieten MI und in den Gewerbegebieten GE sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, müssen 1,0 m unterhalb der Oberkante des Gebäudes enden.
3. Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen eine Größe von insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
4. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammellanlage. Die Werbefläche darf maximal 6 m<sup>2</sup> betragen.
5. Die Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hierbei sind alle Flächen mit Werbung mitzurechnen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A III Nummer 3 nicht überschreiten:

- Fahnenmasten bis max. 6,0 m,
- sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 4,0 m.

6. Werbeanlagen mit wechselndem (flackernd), sich bewegendem Licht (wie z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, City-Light-Boards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED -Boards) sind unzulässig.

---

## III Einfriedungen

---

1. Einfriedungen dürfen angrenzend an öffentliche Flächen und Flächen für die Landwirtschaft nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m massiv, z. B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb von 1,0 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun.
2. In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszufahrten ist eine sichtbehindernde Einfriedung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.

---

## IV Ordnungswidrigkeiten

---

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

---

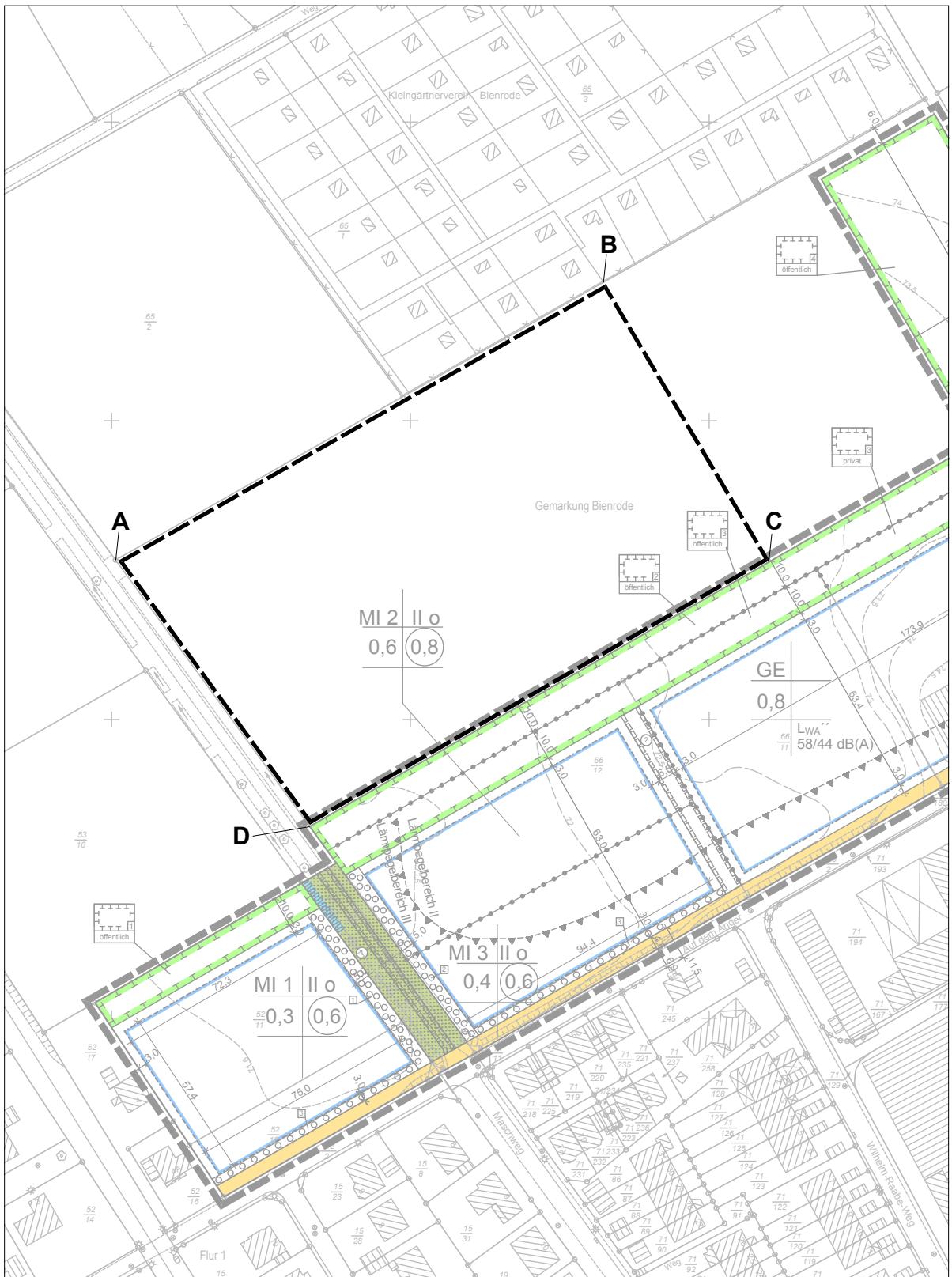
## C Hinweise

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensonierung mit EDV-Aufzeichnung).
2. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VIII „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:
  - DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999,
  - VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987,
  - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

3. In den Mischgebieten MI und in den Gewerbegebieten GE ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

Fläche der Ausgleichshabitate gemäß § 7 Absatz 1 des städtebaulichen Vertrages  
Teilfläche des Flurstücks 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode



Maßstab 1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



vorgelegt von

Meißner Architekten BDA  
Braunschweig