

*Betreff:***Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Cyriaksring 55", WI 106***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

16.11.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

23.11.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan WI 106, „Cyriaksring 55“, zwischen der Stadt und Herrn Till Rosenbaum, Rosental 10, 38114 Braunschweig, als Vorhabenträger mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Dritten Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt. 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

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung besteht die Möglichkeit, das Grundstück Cyriaksring 55 einer weitergehenden Wohnnutzung im Innenbereich zuzuführen. Um die relativ breite Zufahrt in den Innenbereich stadträumlich angemessen zu schließen, soll ein fünfgeschossiges Gebäude am Cyriaksring errichtet werden. Im Innenbereich des Baublocks soll ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach realisiert werden.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Cyriaksring 55 (Flurstücke 70/74 mit 1.151 m² und 70/75 mit 81 m², Gemarkung Wilhelmitor, Flur 6). Er verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Cyriaksring 55“, WI 106, den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan (Entwürfe siehe Anlagen).
- (2) Der **Vorhabenträger** verpflichtet sich,
 - spätestens drei Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
 - Er wird spätestens sechs Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen,
 - den ersten Bauabschnitt (Gebäude im Blockinnenbereich) innerhalb von weiteren

zwölf Monaten und den zweiten Bauabschnitt (Gebäude am Cyriaksring) innerhalb von weiteren sechs Monaten fertigstellen.

- (3) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung des Grundstücks noch erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehört die Klärung des Kampfmittelverdachts.
- (4) Bereits zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich der Bereich der Grundstückszufahrt in schlechtem Zustand. Durch die Überbelastung infolge des Schwerlastverkehrs für die Baumaßnahme wird eine Erneuerung auf Grundstücksbreite erforderlich und ist durch den Vorhabenträger nach den „Standards der Stadt Braunschweig (Fassung 2015)“ einer Fachfirma in Auftrag zu geben.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mind. 25 % von den von ihm im Vertragsgebiet geplanten max. 25 Wohneinheiten als Wohnraum mit Belegungsbindung zu errichten (demnach max. 6 WE von max. 25 WE).

Die Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung, so dass sie für die Dauer der Bindung von 20 Jahren, beginnend mit der ersten Vermietung nur an Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben, vermietet werden können.

Für diese Wohnungen gilt, dass die Kosten und Größen der Unterkunft, die bei Beziehenden von Leistungen nach dem Zweiten Buch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) als angemessen anerkannt werden, nicht überschritten werden dürfen (Mietpreisbindung gem. KdU-Kosten).

Alternativ kann der Vorhabenträger für mindestens 20 % der Wohneinheiten Wohnungsbauförderungsmittel beim Land Niedersachsen beantragen oder für mindestens 10% der Wohneinheiten Wohnungsbaufördermittel und zusätzlich für mindestens 10% der Wohneinheiten Belegungsbindungen vereinbaren. Für diese Wohnungen gelten dann die Richtlinien der Landesförderung (Belegungsbindung und Mietpreisbindungen pro m² gem. Landesvorgaben).

Im Falle eines Weiterverkaufs des Grundstücks oder einzelner Wohnungen überträgt der Vorhabenträger die Pflicht zur Erstellung und Vermietung des sozialen Wohnungsbaus durch vertragliche Regelung an den Grundstückskäufer, bzw. Wohnungskäufer, sofern er sie nicht selbst erfüllt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die von ihm zu benennenden Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindung vor Erstbezug beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt im Grundbuch einzutragen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten des Vorhabenträgers.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte

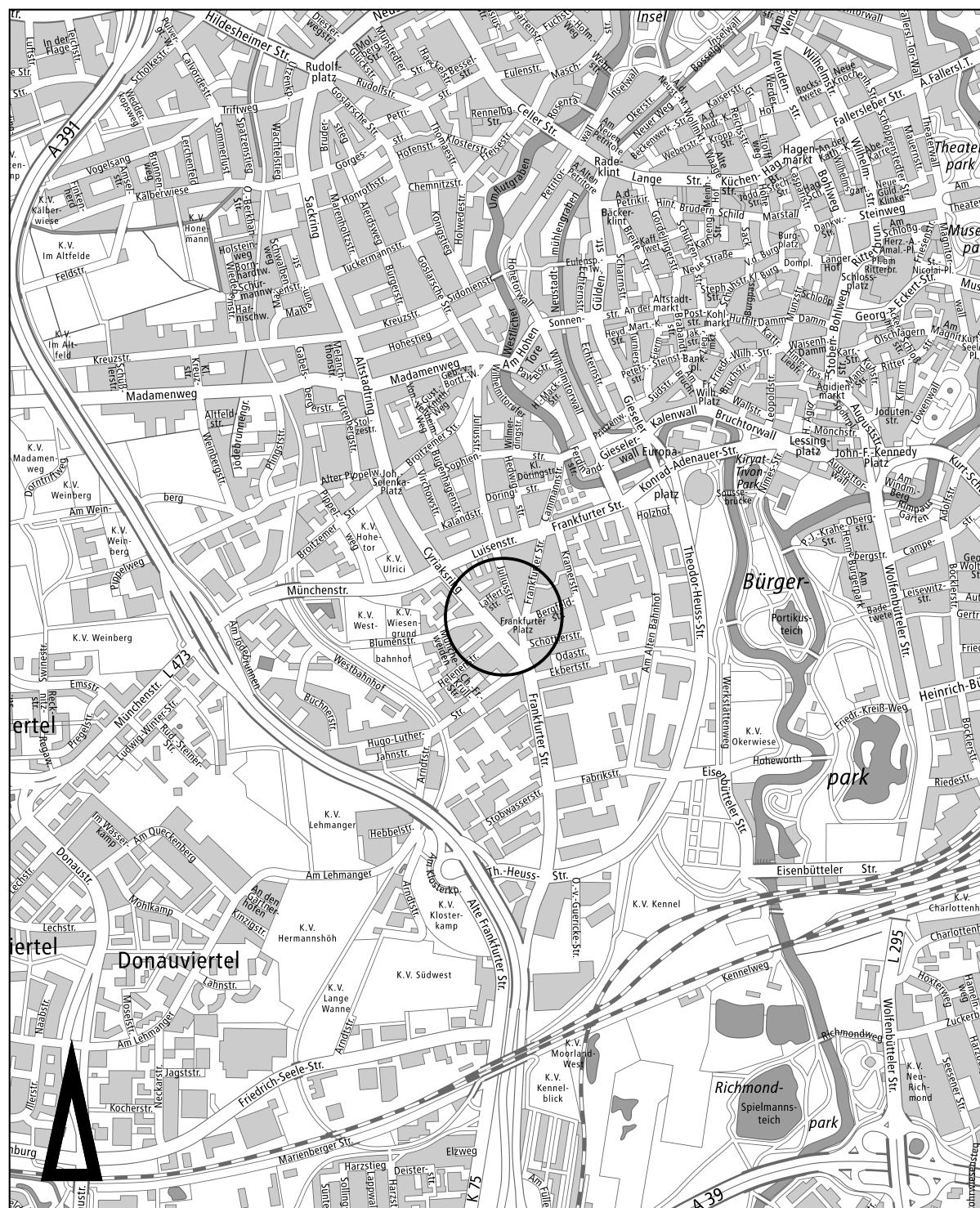
- Anlage 2 a: Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbeschreibung
- Anlage 2 b: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2 c: Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten vom Gebäude am Cyriaksring
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschrift und Hinweise

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Übersichtskarte



Maßstab ca. 1: 20.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55**WI 106**

Vorhabenplan/ Erläuterungstext

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung besteht die Möglichkeit, das Grundstück Cyriaksring 55 einer weitergehenden Wohnnutzung im Innenbereich zuzuführen. Um die relativ breite Zufahrt in den Innenbereich stadträumlich angemessen zu schließen, soll ein fünfgeschossiges Gebäude am Cyriaksring errichtet werden. Im Innenbereich des Baublocks soll ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet werden. Neben Freiflächen ist der Nachweis von insgesamt 17 notwendigen durch Baumpflanzung gegliederten Stellplätzen möglich, davon drei mit behindertengerechter Breite von 3,50 m.

In dem Gebäude am Cyriaksring sind im Erdgeschoss zwei 1-Zimmer-Apartments bzw. gegebenenfalls ein 1-Zimmer-Apartment und ein Begegnungsstätte, in den Normalgeschossen sechzehn 1 - 1 ½-Zimmer-Apartments und im Dachgeschoss zwei 1-Zimmer-Apartments geplant. Die Apartments haben eine Größe von bis zu 40 m². Im Hofgebäude sollen insgesamt vier 2-Zimmerwohnungen und eine 3-Zimmerwohnung bzw. gegebenenfalls drei 2-Zimmer-Wohnungen und eine Kindertagesstätte entstehen.

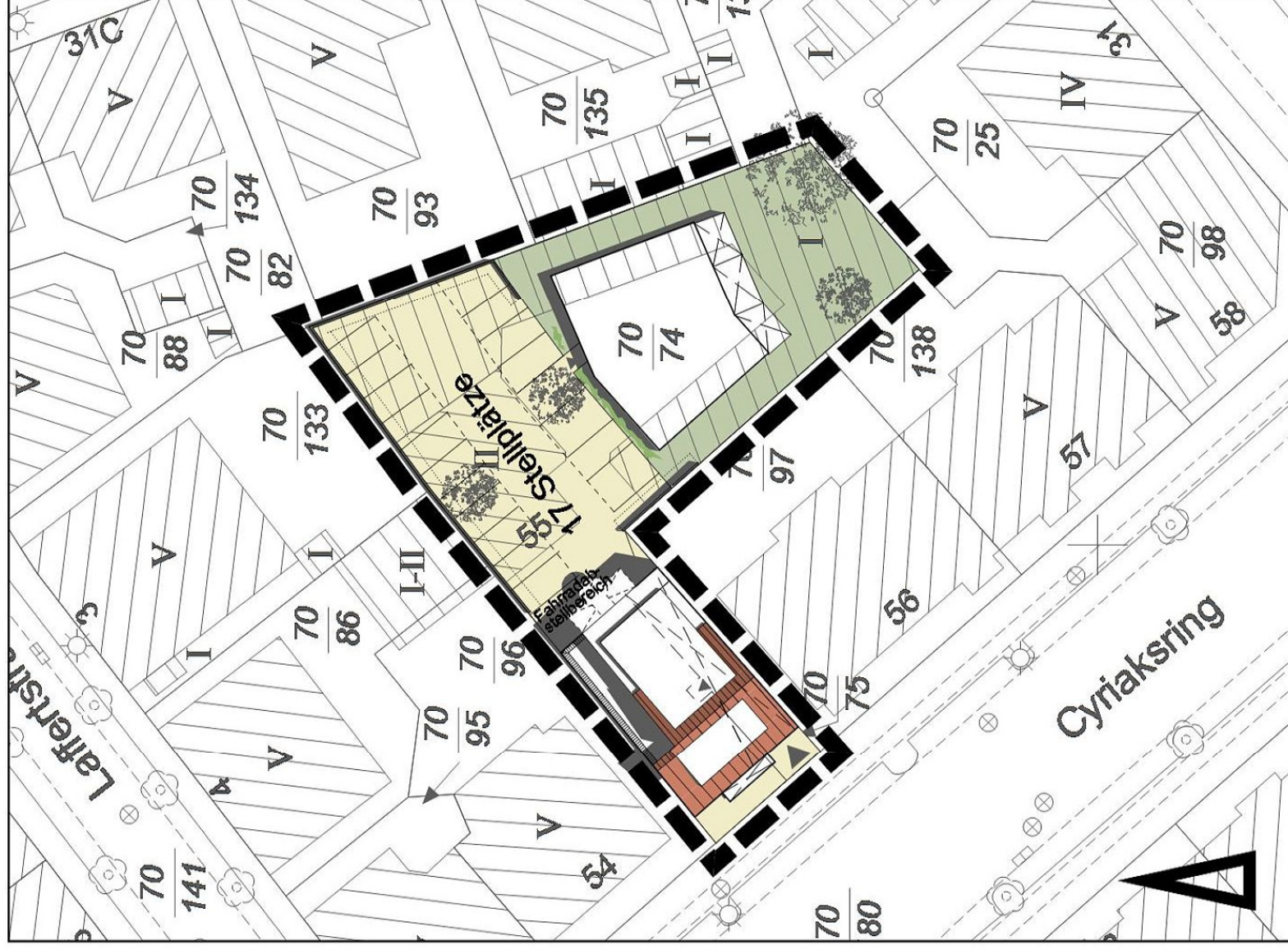
Zum Schutz vor kurzzeitigen Geräuschspitzen werden die Stellplätze im Blockinnenbereich gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen durch Lärmschutzwände mit einer Gesamtlänge von 52 m bzw. 8,0 m abgeschirmt. Die Anlage muss eine Höhe von 1,8 m und eine Auskragung von 0,2 m vertikal und 1,0 m horizontal zum Stellplatz hin bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m haben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Vorhabenplan, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:500

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LG LÖLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Vorgelegt von:

Meißner Architekten BDA

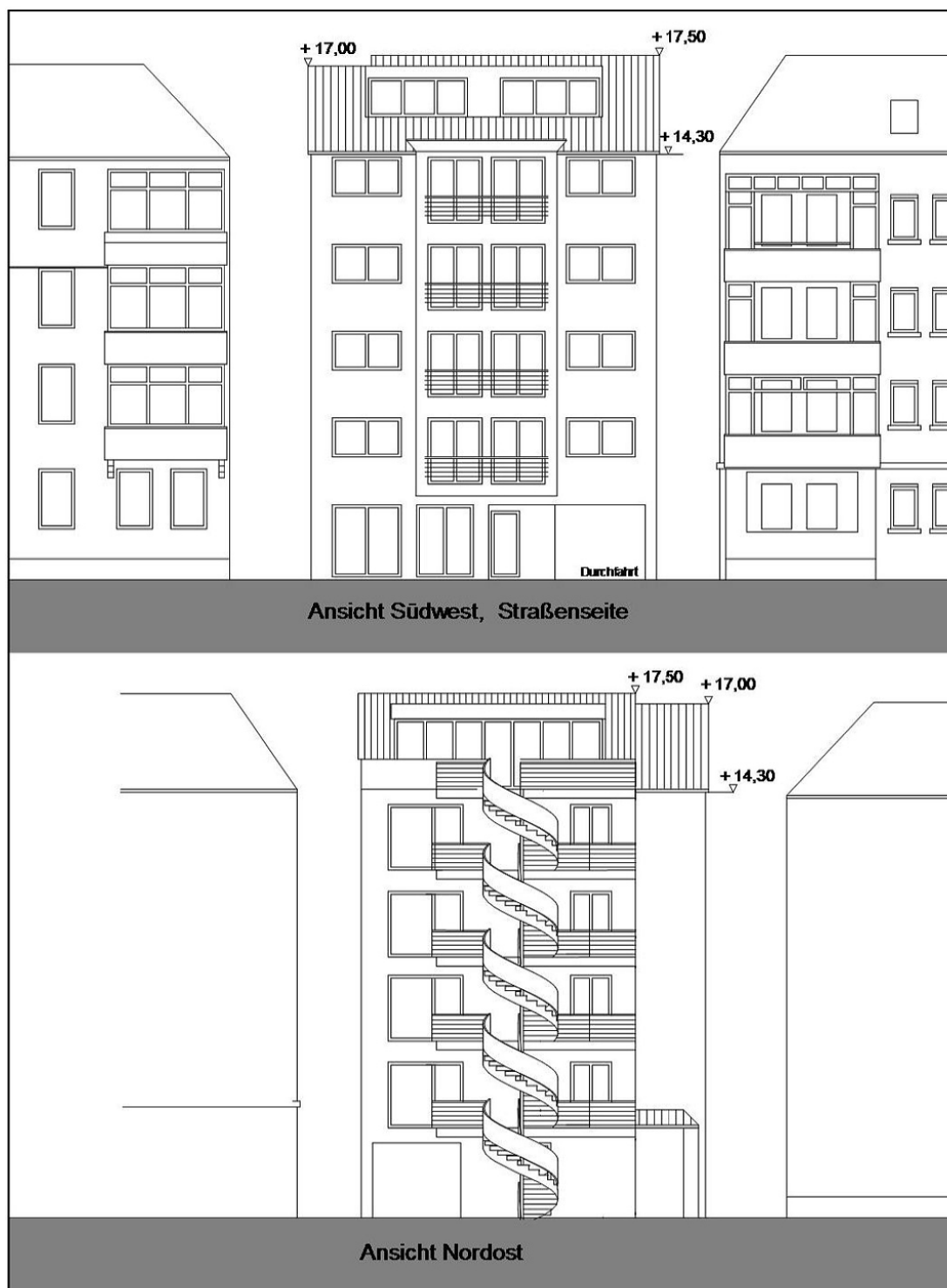
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Vorhabenplan, Ansicht Südwest und Nordost, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:200

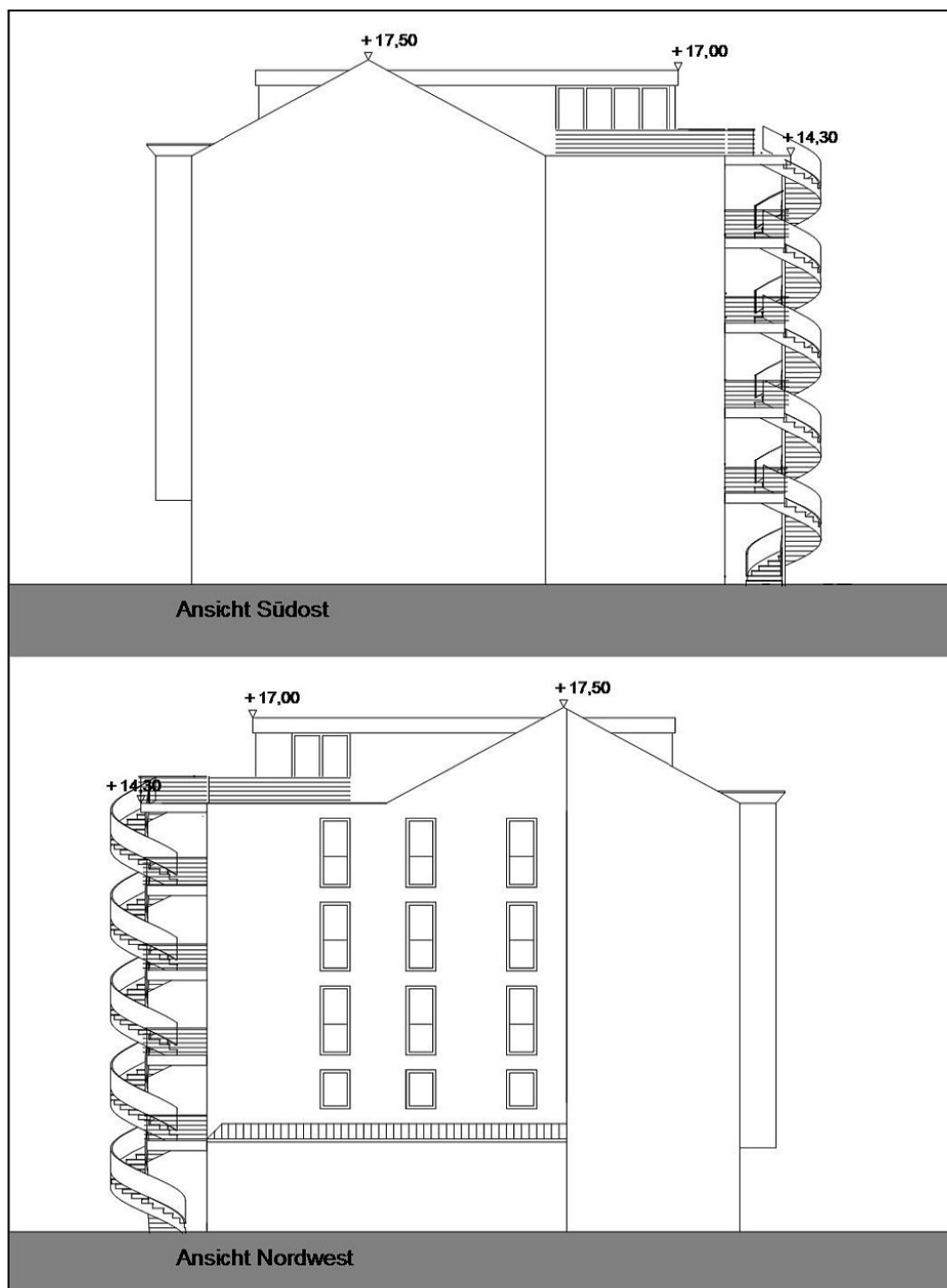
Vorgelegt von:
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Vorhabenplan, Ansicht Südost und Nordwest, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



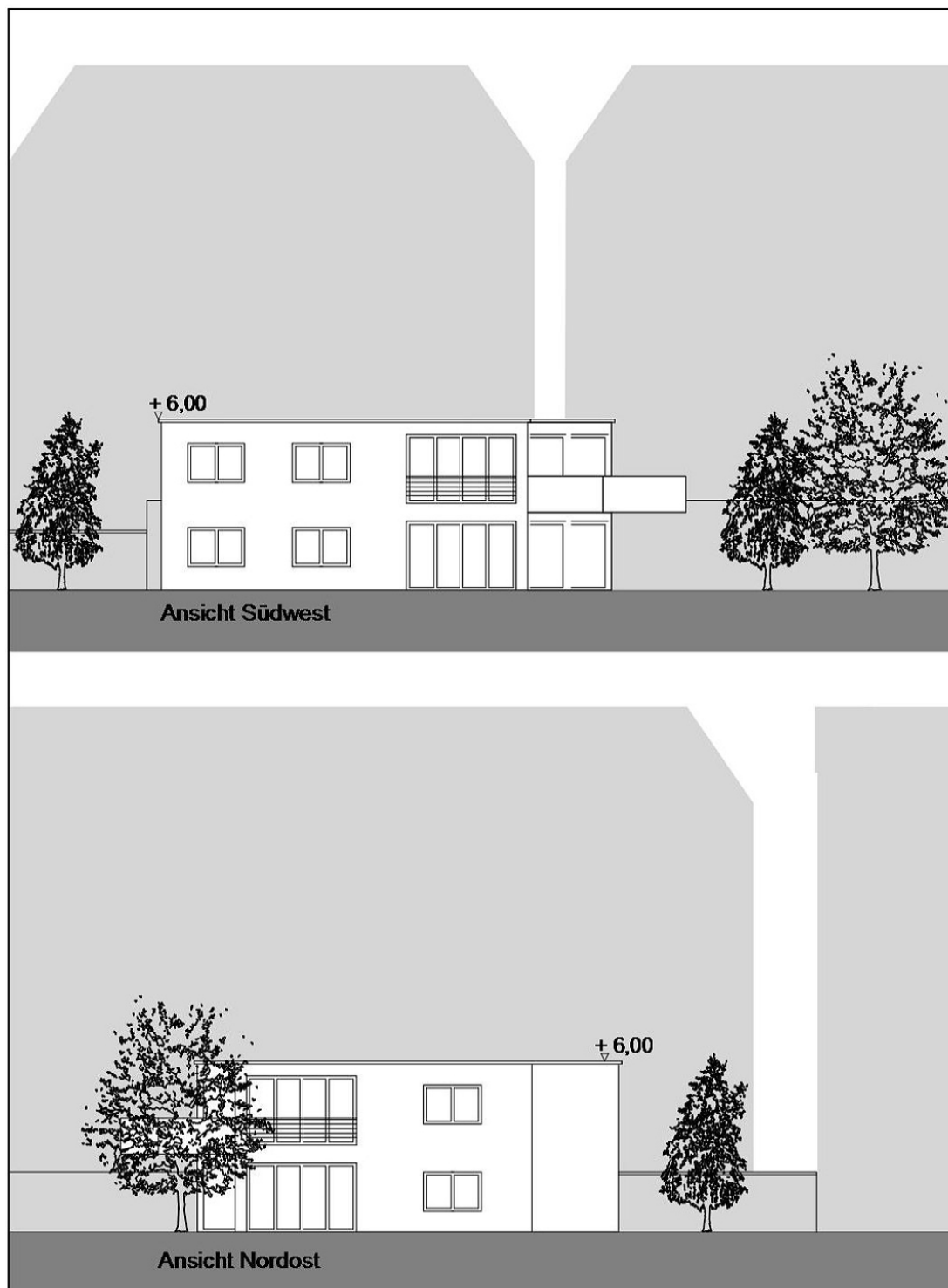
Maßstab 1:200

Vorgelegt von:
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Cyriaksring 55

WI 106

Vorhabenplan, Ansicht Südwest und Nordost Hofgebäude,
Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



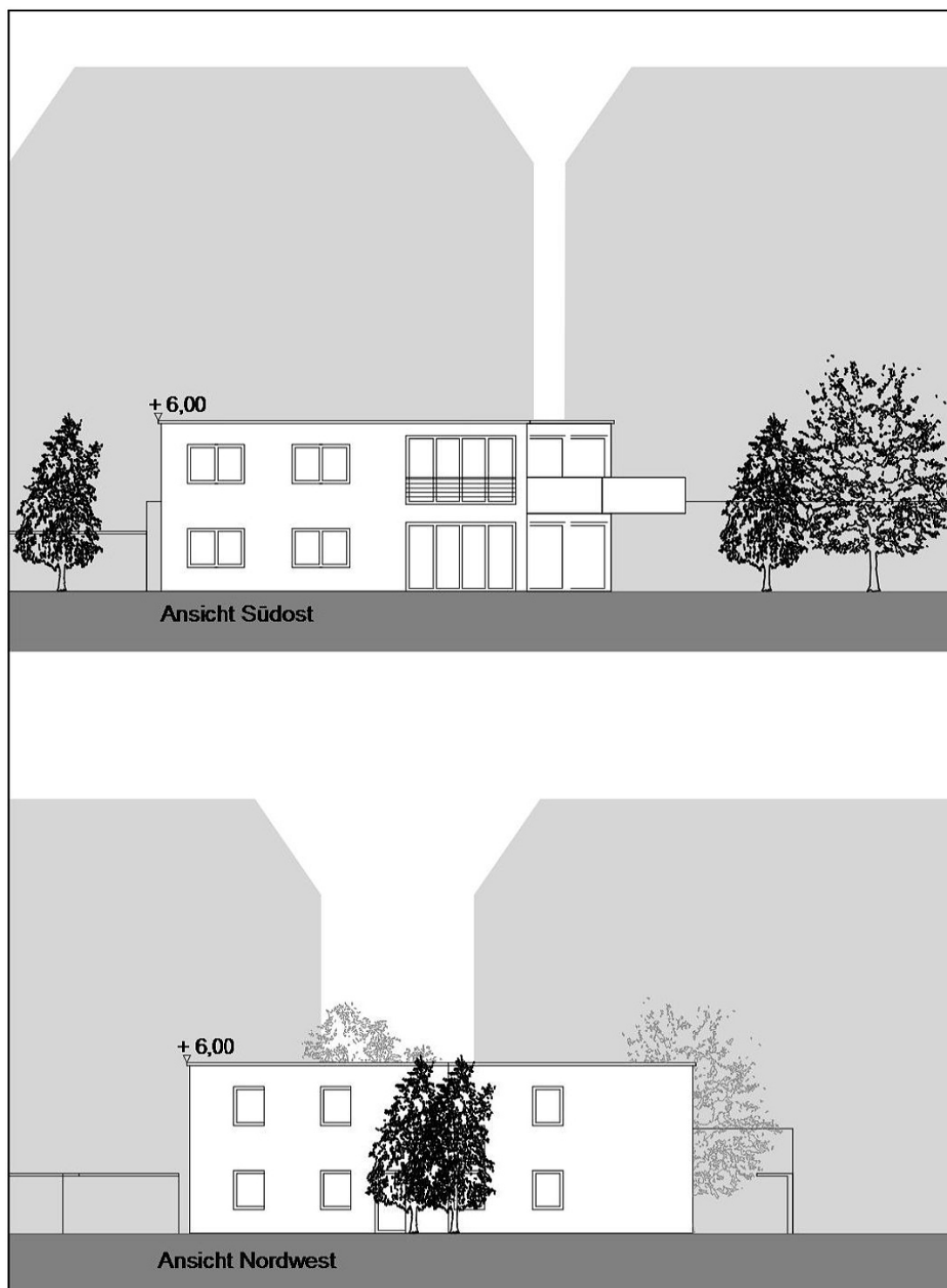
Maßstab 1:200

Vorgelegt von:
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Cyriaksring 55

WI 106

Vorhabenplan, Ansicht Südost und Nordwest Hofgebäude,
Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:200

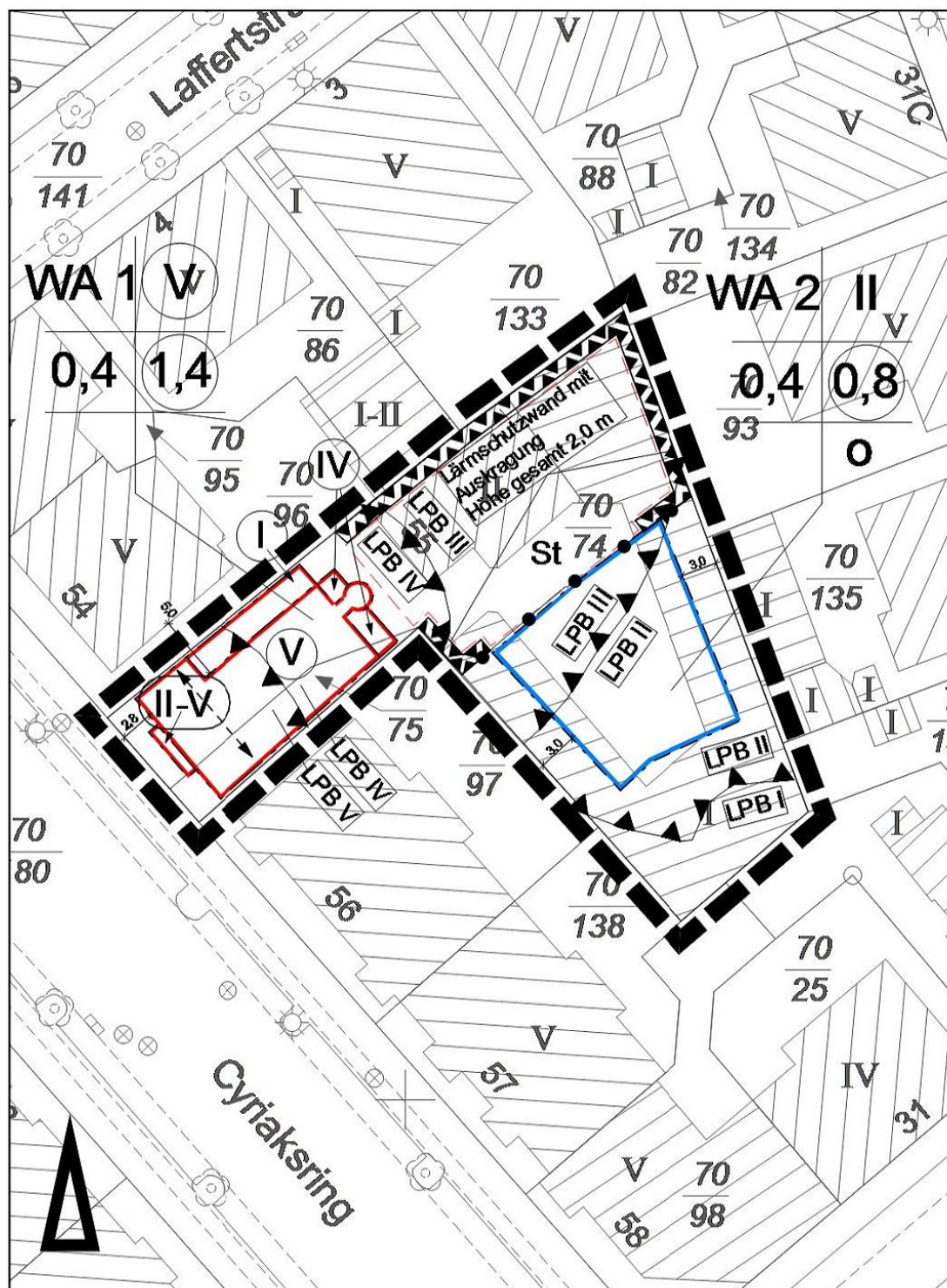
Vorgelegt von:
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:500

Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Digitalisiertes Braunschweig-Stadtarchiv

Vorgelegt von:

Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Planzeichenerklärung, Stand: 24. Oktober 2016, § 10 (1) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Hinweise

$\frac{3,0}{*}$ Maßangaben

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)


0,4 Grundflächenzahl (GRZ)


II Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

V Zahl der Vollgeschosse
zwingend

Bestandsangaben

 Wohngebäude

 Neben- bzw.
Wirtschaftsgebäude

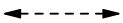
 Gebäude nicht im amtlichen
Liegenschaftskataster enthalten


Bauweise

o offene Bauweise

 Baulinie

 Baugrenze

 Firstrichtung


 Flurstücksgrenze

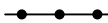
II vorh. Geschosszahl

$\frac{117}{303 \frac{18}{18}}$ Flurstücksnummern


$\frac{74,0}{73,5}$ Höhenangaben über NN

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches


 Nutzungsabgrenzung

 Fläche für Stellplätze

 Abgrenzung der unterschiedlich
festgesetzten Lärmpegelbereiche

 Lärmpegelbereich

 Böschung

 Flächen für Anlagen des Immissions-
schutzes "Lärmschutzwand"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Cyriaksring 55

WI 106

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

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

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind insbesondere unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Läden, Gartenbaubetriebe und Schank- und Speisewirtschaften.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für erforderliche Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie ein zusammenhängendes Baugebiet behandelt.
2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss die Traufhöhe der Hauptgebäude auf der Baulinie min. 14,3 m und max. 15,3 m über dem Bezugspunkt einhalten. Hauptgebäude müssen eine Firsthöhe von min. 17,0 m und max. 18,0 m über dem Bezugspunkt einhalten.

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen.

4. In Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Höhe der baulichen Anlage maximal 6,50 m über dem Bezugspunkt betragen.

5. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. Unterschreitung von Baulinien

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf oberhalb der festgesetzten Traufhöhe zur Ausbildung eines Staffelgeschosses von den Baulinien an der straßenzugewandten Seite um mind. 1,50 m und an seitlichen Baulinien um je mind. 1,75 m zurückgewichen werden. An der zum Hof orientierten Dachfläche darf entsprechend von den Baulinien zum Innenhof um mind. 1,5 m und seitlich um mind. 1,0 m zurückgewichen werden.

2. Überschreitung von Baugrenzen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen und Kellerlichtschächte

um bis zu 1,0 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

IV Garagen und Stellplätze

1. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
2. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

V Grünordnung

1. Je 6 Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in die Carport- und Stellplatzanlage integriert zu pflanzen.

Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch in die Nebenflächen der Anlage gepflanzt werden.
2. Stellplätze sind durch eine mindestens 1,2 m hohe Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
3. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1. Emissionsseitige Lärminderungsmaßnahmen
 - 1.1 Auf den festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,0 m“ sind Lärmschutzwände zu errichten, die jeweils eine Höhe von 1,8 m und 0,2 m vertikal und 1,0 m horizontal zum Stellplatz hin bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m auskragen.
 - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Durchfahrt zu den Stellplätzen an Decke und Seitenwänden mit schallabsorbierendem (mind. Schallabsorptionsgrad $\alpha_w = 0,95$) Material auszukleiden.
 - 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die erforderliche Lärminderung auf andere Weise gewährleistet ist.
 - 1.4 Bezugspunkt für die unter A VI 1.1 festgesetzte Lärmschutzwand ist die Höhenlage des Flurstücks 70/74 an der jeweiligen Grundstücksgrenze zum Plangebiet.
2. Lärmpegelbereiche:
 - 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt

von Menschen bestimmt oder geeignet sind (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.

- 2.2 An der Westfassade des Vorderhauses sind Aufenthaltsräume nur mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig.
- 2.3 Schutzwürdige Außenwohnbereiche des Vorderhauses, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, sind nur auf der von der Lärmquelle (Straße: Cyriaksring) abgewandten Gebäude-seite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
- 2.4 Von den Festsetzungen unter 2.1 bis 2.3 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
3. Nachweis im Einzelfall:
 - 3.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0$, meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 0,5$ m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
 - 3.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.
 - 3.3 Für die Immissionshöhe ist für die jeweiligen Geschosse eine Höhe von $H_{IO,G} = 2,8$ m (GOK) und für den Außenwohnbereich von $H_{IO,Awb} = 1,8$ m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,4 m (2. OG).
 - 3.4 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 der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
 - 3.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. der Stellplatznutzung (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ i. V. m. der Parkplatzlärmstudie (Bayrischen Landesamtes für Umwelt) nach dem zusammengefassten Verfahren für die Parkplatzart „Wohnanlage, Parkplatz oberirdisch“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Cyriaksring 55“, WI 106.

II Dächer

1. Dachformen

- 1.1 Für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Satteldächer mit zur Firstlinie parallel verlaufenden Trauflinien zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Dachneigung, ohne Abwalmung, gemeinsamem horizontalem First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.

- 1.2 Für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Dachflächen der Hauptdächer von Hauptgebäuden nur Neigungen von 25° bis 45° haben.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die Dachflächen der Hauptdächer von Hauptgebäuden nur Neigungen bis 6° haben.

3. Richtung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Dächer und baulichen Anlagen gilt die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung. Geringfügige Abweichungen bis 5° in beide Richtungen sind zulässig.

4. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur nicht glänzende und nicht glasierte Dachsteine oder -ziegel in den Farbtönen rot bis braun zulässig. Dacheindeckungen aus Zinkblech sind ebenfalls zulässig.

5. Sonderformen

Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen II 1. bis II 4. sind die Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Dachflächen, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden sowie Dachflächen von Gründächern.

III Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form einer Schnitthecke aus heimischen Gehölzen, wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus*

sylvatica), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Die Kombination mit einem gleich hohen Maschendrahtzaun ist zulässig.

IV Einstellplätze

Für Gebäude mit mehr als 1 Wohnung müssen 1,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Für Kleinwohnungen von maximal 40 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung sind mindestens 0,5 Einstellplätze je Wohnung herzustellen. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Gestaltungsfestsetzungen entspricht.

C Hinweise

1. Lärmvorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Verkehr der Straße Cyriaksring lärmvorbelastet.

2. Informationen zum Schallschutz

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.