

*Betreff:*

**Städtebaulicher Vertrag "Mittelweg-Südwest", HA 113;  
Stadtgebiet zwischen Ringgleis, Mittelweg, der Bebauung zum  
Rebenring und Geltungsbereich "Hamburger Straße-Südost", HA  
132**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

07.10.2016

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

19.10.2016

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Mittelweg-Südwest“ HA 113, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Staake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG als Vorhabenträgerin mit den unter Vertragsinhalte 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. 4 d 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:**

Der im Norden der Innenstadt liegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, liegt zwischen dem projektierten Ringgleis, dem Mittelweg und der Bebauung zum Rebenring und grenzt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, der sich ebenfalls in der Planung befindet.

Wesentliches Ziel des Bauvorhabens „Mittelweg-Südwest“, HA 113, ist die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnquartiers mit max. 300 neuen Wohneinheiten und zusätzlich eines Studentenwohnheims im Mischgebiet des Geltungsbereiches mit rund 240 Zimmern von max. 40 m<sup>2</sup>. Alternativ zum Studentenwohnheim können diese Flächen auch mit Gewerbeeinheiten belegt werden.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin von folgenden im Vertragsgebiet (Gemarkung Hagen, Flur 4) liegenden Flurstücke: 12/14, 12/16, 15/11 und 15/14 (tlw.).

Über die städtischen Flurstücke 12/13 und 15/10 (tlw.) im Vertragsgebiet kann die Vorhabenträgerin nach Abschluss des mit der Stadt in Verhandlungen befindlichen Grundstückskaufvertrages die Verfügungsberechtigung nachweisen.

Die restlichen im Vertragsgebiet liegenden Flurstücke 3/4 (tlw.), 12/7, 12/9, 12/18 und 231/9

befinden sich im Dritteigentum.

Die im Norden des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan HA 113 liegenden Flurstücke 15/14 (tlw.) der Vorhabenträgerin und 15/4, 23/22 und 23/23 der SBBG dienen überörtlichen Maßnahmen (Ringgleis) und sind daher nicht Gegenstand des Vertragsgebietes.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Baugebiet „Mittelweg-Südwest“, HA 113, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren und die Herstellung aller erforderlichen und im kausalem Zusammenhang mit dem künftigen Wohngebiet stehenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen zu übernehmen. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch erschwerte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, insbesondere durch die Altlastenproblematik und zusätzliche Abrisskosten. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen incl. Kostenübernahmen und -erstattungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den hier genannten Vertragsinhalten beabsichtigt.

### **Vertragsinhalte:**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

#### Erschließung

1. Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser, jedoch inkl. der Straßenentwässerung, auf die Vorhabenträgerin.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung auf eigene Kosten und eigenes Risiko.
3. Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung mit Ausnahme der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung auf eigene Kosten gemäß den nachfolgenden Paragraphen dieses Vertrages.
4. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
  - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens,
  - b. das erstmalige Herstellen der Planstraßen A und B und ihres Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen und der öffentlichen Geh- und Radwege einschließlich der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung inkl. Straßenbaum- und Bodendeckerbepflanzung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - c. die Herstellung der öffentlichen Parkanlagen mit Fuß- und Radweg und integrierten Spielplätzen, einschließlich Spielgeräteausrüstung, Möblierung und Bepflanzung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - d. das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser durch die SE|BS sowie der Anschlusskanäle für die privaten Grundstücke auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke durch die Vorhabenträgerin,
  - e. das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Beschilderung

(wie z. B. Straßen- und Hinweisbeschilderung) der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist und

- f. das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s).
5. Mit der Planung, Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und sonstigen Straßenbaumaßnahmen -mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung- und der Sicherheits- und Gesundheitsschutz-koordination gemäß Baustellenverordnung sowie Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Regenentwässerungsanlagen der öffentlichen Straße beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
6. Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Schmutzwasseranlagen erfolgen im Auftrag der Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der SE|BS durch das leistungsfähige Ingenieurbüro gemäß Pkt.5.
7. Die SE|BS wird im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin die Vergabe und Auftragserteilung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung - mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen - vornehmen.
8. Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten werden von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
9. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Straßenraumbegrünung und Parkanlage erfolgen im Auftrag der Vorhabenträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.
10. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Vorhabenträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
11. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung trägt die SE|BS.

#### Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

12. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung und Finanzierung der durch die Realisierung des Baugebietes ausgelösten Folgemaßnahmen innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 5). Dazu gehören:
  - a. die Herstellung der zwei Einmündungsbereiche vom Mittelweg zur Planstraße A bzw. Rückbau der nicht mehr erforderlichen vorhandenen Grundstückszufahrten einschließlich Anpassung der Nebenanlagen, der Haltestelle einschließlich Wetterschutz, ggf. der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und Querungshilfen in diesem Bereich des Mittelweges und
  - b. die Anpassung des Signalzeitenprogramms für den Knotenpunkt Mittelweg/Rebenring

jeweils entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des

Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, der einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Straßenausbauplanung, den technischen Vorschriften und Richtlinien und den Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS).

13. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt gegenüber für den Schutz der zu erhaltenden Bäume, bis zur Rohbaufertigstellung der Wohnbebauung und Fertigstellung der öffentlichen Grünflächen einschl. der darin verlaufenden Wege.
14. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (u. a. künstliche Quartiere für Fledermäuse) im erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ihre Kosten durchzuführen.
15. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung und die Parkanlage im Geltungsbereich dieses Baugebietes.
16. Durch die Festsetzung von maximal 300 neuen Wohneinheiten im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, ist von einem voraussichtlich zusätzlichen Bedarf von 30 Kindergarten- und 24 Krippenplätzen auszugehen. Das entspricht einem örtlichen Bedarf für eine Drei-Gruppen-Kindertagesstätte.

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs für das Gebiet „Mittelweg-Südwest“ und auch zur Deckung überörtlichen Bedarfs wird im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, eine ca. 3.035 m<sup>2</sup> große Gemeinbedarfsfläche für die Nutzung einer Fünf-Gruppen-Kindertagesstätte festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in enger Kooperation mit der Stadt ein Gebäude mit den erforderlichen Räumlichkeiten für eine Fünf-Gruppen-Kindertagesstätte einschl. Erstausrüstung der Inneneinrichtung und Außenanlagen herzustellen.

Die Vorhabenträgerin wird die Kindertagesstätte nach Fertigstellung an einen von der Stadt im Benehmen mit der Vorhabenträgerin im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens ausgewählten freien Träger über eine Laufzeit von mind. 25 Jahren zu einem gegenüber dem Marktpreis reduzierten Mietpreis vermieten.

Die Fertigstellung der Kindertagesstätte durch die Vorhabenträgerin muss spätestens bis zur Bezugsfertigkeit von 50 % der Hochbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, erfolgen.

17. Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt ein unwiderrufliches Angebot für den unentgeltlichen Erwerb der Vorbehaltsfläche für die Kindertagesstätte ein (für den Fall, dass die Vorhabenträgerin ihre Pflicht zum Bau der Kindertagesstätte nicht fristgerecht erfüllt).
18. Durch das geplante Wohngebiet entsteht ein rechnerischer zusätzlicher Bedarf an Jugendspielfläche in Höhe von 1.350 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der anteiligen (nach Flächengröße) tatsächlichen Kosten für die Herstellung eines ortsnahen neuen Jugendplatzes, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 150.000 €.
19. Bei Realisierung der geplanten maximal 300 neuen Wohneinheiten ist mit einem Zuwachs von 9 Grundschülerinnen und -schülern pro Jahrgang zu rechnen, d. h. für 4 Jahrgänge zusätzliche 36 Schülerinnen und Schüler. Um diesen Bedarf am Standort der Grundschule Büldenweg decken zu können, ist es erforderlich, die derzeit dort

durch das Gymnasium Neue Oberschule genutzten Räume in einen am Standort der Neuen Oberschule zu errichtenden Erweiterungsbau zu verlegen und die Räumlichkeiten am Standort der Grundschule Büldenweg als Ganztagschule herzurichten und einzurichten.

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich anteilig, jedoch maximal mit 1.000.000 €, an den tatsächlichen Kosten der genannten Maßnahmen.

20. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen Anteil von 10 % der maximal 300 Wohneinheiten als sozialen Wohnungsbau herzustellen. Es steht ihr frei, ob sie Fördermittel für den Bau beantragen möchte. Ggf. geförderte Wohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung, so dass sie ggf. für die Dauer der Bindung nur an Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben, vermietet werden dürfen.

Die Hälfte der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstehenden Wohneinheiten ist zwingend im Gebiet „Mittelweg-Südwest“, HA 113, innerhalb der 300 Wohneinheiten zu realisieren; die andere Hälfte darf auch durch mittelbare Belegung an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert werden.

Alternativ zur mittelbaren Belegung kann die Vorhabenträgerin ergänzend zu den 5 % der Wohnungen als sozial geförderten Wohnungsbau auch 5 % der Wohnungen ohne Förderung aber mit Belegungsbindungen (Mietpreisbindungen für die Wohnungen entsprechend SGB II und SGB XII) im Baugebiet „Mittelweg-Südwest“, HA 113, zugunsten der Stadt herstellen.

Die Vorhabenträgerin wird der Stadt vor Bezugsfertigkeit der Wohnungen die Lage der Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen benennen. Vor Erstbezug sind für diese Wohnungen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt im Grundbuch einzutragen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der SE|BS und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

### **Anlagen:**

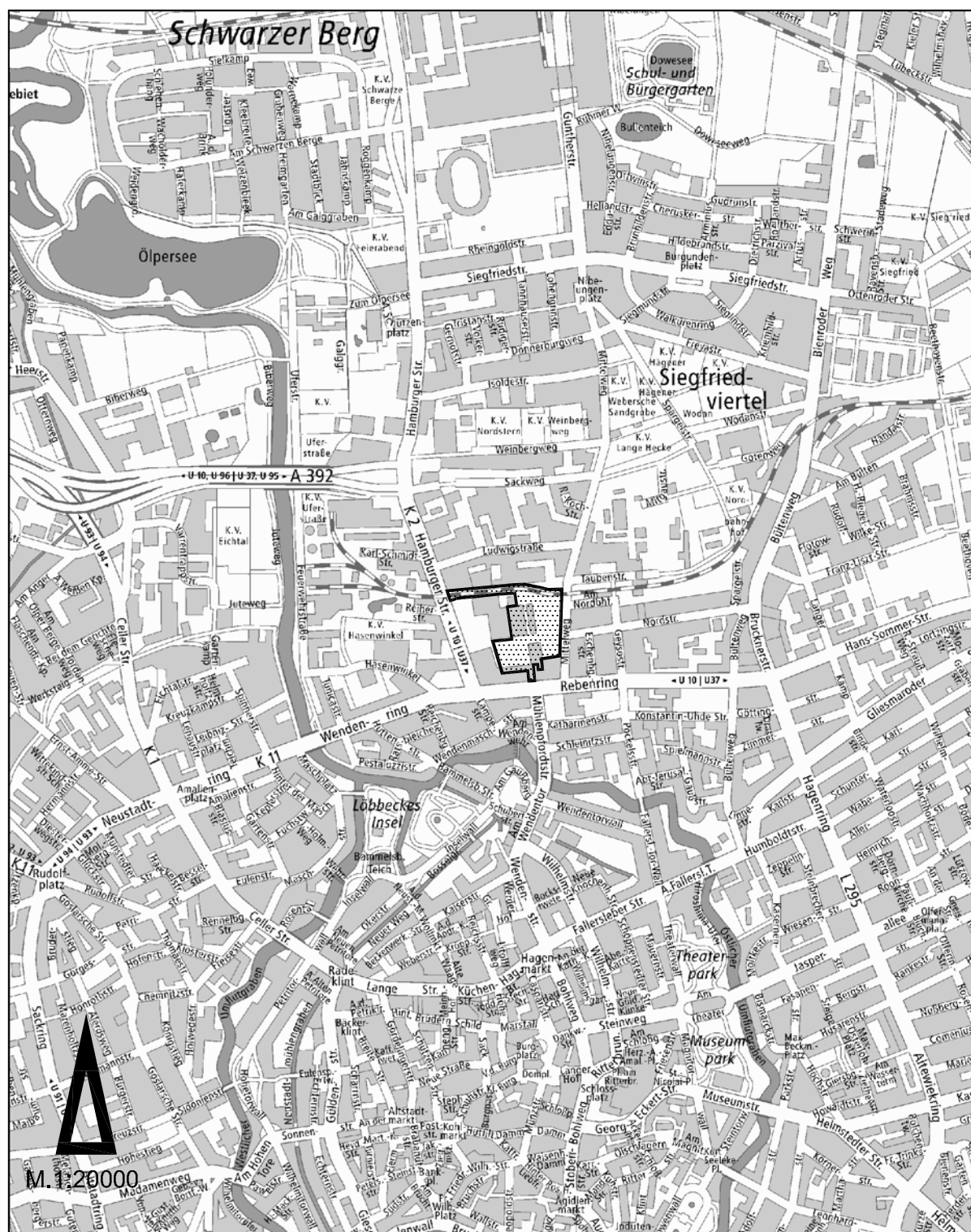
- Anlage 1: Übersicht
- Anlage 2: Entwurf des Nutzungsbeispiels
- Anlage 3.1: Entwurf des Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 5: Abgrenzung des Vertragsgebietes

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Mittelweg-Südwest**

**HA 113**

Übersichtskarte zur Lage des Baugebietes im Stadtgebiet



Stadt



Braunschweig

Anlage 2

Gemarkung Hagen

Flur 7

106/29

106/39

134/24

134/25

132/7

131/12

130/2

127/11

127/12

127/14

115/6

18

17

115/5

1/6

1/1

1/2

1/4

1/5

1/3

1/2

1/1

1/2

1/3

1/4

1/5

1/6

1/7

1/8

1/9

1/10

1/11

1/12

1/13

1/14

1/15

1/16

1/17

1/18

1/19

1/20

1/21

1/22

1/23

1/24

1/25

1/26

1/27

1/28

1/29

1/30

1/31

1/32

1/33

1/34

1/35

1/36

1/37

1/38

1/39

1/40

1/41

1/42

1/43

1/44

1/45

1/46

1/47

1/48

1/49

1/50

1/51

1/52

1/53

1/54

1/55

1/56

1/57

1/58

1/59

1/60

1/61

1/62

1/63

1/64

1/65

1/66

1/67

1/68

1/69

1/70

1/71

1/72

1/73

1/74

1/75

1/76

1/77

1/78

1/79

1/80

1/81

1/82

1/83

1/84

1/85

1/86

1/87

1/88

1/89

1/90

1/91

1/92

1/93

1/94

1/95

1/96

1/97

1/98

1/99

1/100

1/101

1/102

1/103

1/104

1/105

1/106

1/107

1/108

1/109

1/110

1/111

1/112

1/113

1/114

1/115

1/116

1/117

1/118

1/119

1/120

1/121

1/122

1/123

1/124

1/125

1/126

1/127

1/128

1/129

1/130

1/131

1/132

1/133

1/134

1/135

1/136

1/137

1/138

1/139

1/140

1/141

1/142

1/143

1/144

1/145

1/146

1/147

1/148

1/149

1/150

1/151

1/152

1/153

1/154

1/155

1/156

1/157

1/158

1/159

1/160

1/161

1/162

1/163

1/164

1/165

1/166

1/167

1/168

1/169

1/170

1/171

1/172

1/173

1/174

1/175

1/176

1/177

1/178

1/179

1/180

1/181

1/182

1/183

1/184

1/185

1/186

1/187

1/188

1/189

1/190

1/191

1/192

1/193

1/194

1/195

1/196

1/197

1/198

1/199

1/200

1/201

1/202

1/203

1/204

1/205

1/206

1/207

1/208

1/209

1/210

1/211

1/212

1/213

1/214

1/215

1/216

1/217

1/218

1/219

1/220

1/221

1/222

1/223

1/224

1/225

1/226

1/227

1/228

1/229

1/230

1/231

1/232

1/233

1/234

1/235

1/236

1/237

1/238

1/239

1/240

1/241

1/242

1/243

1/244

1/245

1/246

1/247

1/248

1/249

1/250

1/251

1/252

1/253

1/254

1/255

1/256

1/257

1/258

1/259

1/260

1/261

1/262

1/263

1/264

1/265

1/266

1/267

1/268

1/269

1/270

1/271

1/272

1/273

1/274

1/275

1/276

1/277

1/278

1/279

1/280

1/281

1/282

1/283

1/284

1/285

1/286

1/287

1/288

1/289

1/290

1/291

1/292

1/293

1/294

1/295

1/296

1/297

1/298

1/299

1/300

1/301

1/302

1/303

1/3



**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Mittelweg-Südwest, HA 113**  
**Vorentwurf Rechtsplan**

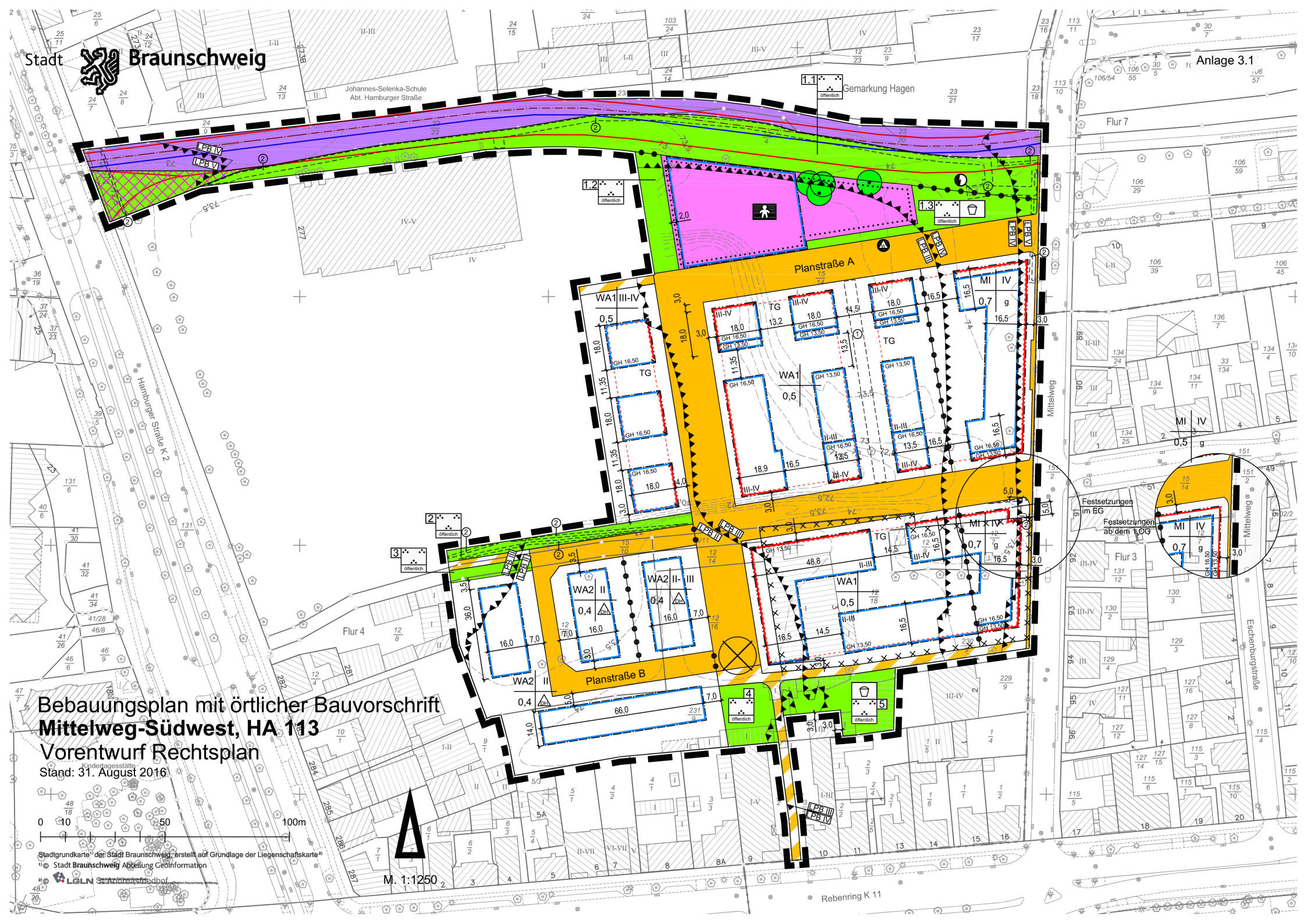
Stand: 31. August 2016



Stadtgrundkarte der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte  
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

LGLN Stadt Braunschweig

M. 1:1250



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Mittelweg - Südwest**

**HA 113**

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)




**Art der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MI</b>	Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung, Höhen bauliche Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung**

<b>0,5</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
<b>II-III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
<b>GH 7,50</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern



**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

<b>g</b>	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



**Flächen für den Gemeinbedarf**

	Kindertagesstätte
---	-------------------



**Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"

**Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung**

	Elektrizität
	Wertstoffcontainer


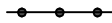

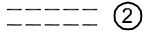

**Grünflächen**

	Parkanlage (öffentlich) entsprechend textlicher Festsetzung
	Spielplatz



**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

	Erhaltung einzelner Bäume
---	---------------------------



**Sonstige Festsetzungen**

	Grenze des Geltungsbereiches
	Nutzungsabgrenzung
	Flächen für Tiefgaragen
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
	Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche


**Nachrichtliche Übernahmen**

	Bahnanlagen
	zu entwidmende Bahnflächen





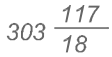
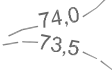

**Kennzeichnung**

	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Altlast

**Hinweise**

	Mögliche Fläche "Schienenverkehr" zur Neutrassierung der vorhandenen Eisenbahnstrecke mit begleitender Stadtbahn ("Campusbahn")
---	---

**Bestandsangaben**

	Wohngebäude
	Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
	Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
	Flurstücksgrenze vorh. Geschosszahl
	Flurstücksnummern
	Höhenangaben über NN
	Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**„Mittelweg Südwest“**  
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

**HA 113**

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	<p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</li> </ul> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</li> </ul> <p>Im Mischgebiet sind im Erdgeschoss Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts- und Büronutzungen,</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> </ul>

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Mischgebiet sind Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:

- Wohnnutzungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

II	Maß der baulichen Nutzung
1.	<p>In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis maximal 20 % zulässig durch die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>• baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.</li> </ul>
2.	<p>In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet ist die Fläche von Tiefgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden.</p> <p>Soweit zur Erfüllung der Textlichen Festsetzungen A V 2.1 auf den Flächen von Tiefgaragen Baumpflanzungen erforderlich sind, ist eine durchwurzelbare Substratabdeckung von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> je Baumstandort erforderlich.</p>
3.	<p>In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 und in dem Mischgebiet wird die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB auf mindestens 0,3 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Regelung unberührt.</p>

---

### III Höhe baulicher Anlagen

---

#### 1. Gebäudehöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

In dem Mischgebiet beträgt die Gebäudehöhe von Hauptgebäuden mindestens 9 m.

#### 2. Sockel

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und im Mischgebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 1,2 m über dem Bezugspunkt betragen.

#### 3. Bezugspunkt der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben 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 straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

---

### IV Überbaubare Grundstücksflächen

---

#### 1. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte, sonstige Außentreppen und Rampen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Soweit eine nach innen versetzte Baugrenze für die Staffelfeschosse festgesetzt ist, darf diese auf maximal 40 % der Fassadenbreite um bis zu 3,0 m überschritten werden.

#### 2. Vor- und Rücksprünge von Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet dürfen die Gebäude von Baulinien auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m vor- oder zurückspringen.

Rücksprünge von Loggien oder Hauseingängen dürfen auch mehr als 0,5 m betragen.

Loggien dürfen die Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal um 1,5 m überschreiten.

#### 3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Müllboxen, Fahrradständer, Einfriedungen gemäß B V, Werbeanlagen gemäß B IV 3 und Briefkastenanlagen.

Standorte für Müllboxen müssen gemäß A V 2.4 begrünt werden.

Ausnahmsweise ist eine bauliche Einfassung zulässig, soweit sie eine Höhe von 1,6 m nicht überschreitet und aus den unter B III 2 aufgeführten Materialien besteht.

Sichtschutzanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Stellplätze

##### 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und in dem Mischgebiet sind Stellplätze nur wie folgt zulässig:

- Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie im Mischgebiet sind Stellplätze in Gebäuden nur in Tiefgaragen unterhalb der Erdgeschosszone bis zu einer Sockelhöhe gemäß A III 2 zulässig.

##### 4.2. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

Im Wohngebiet WA 2 ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

---

### V Grünordnung

---

#### 1. Begrünung öffentlicher Flächen

##### 1.1 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen:

- Innerhalb der Planstraße A sind mindestens 50 großkronige Laubbäume integriert in die Parkplatzflächen zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraße B sind insgesamt mindestens 14 mittelkronige Laubbäume in-

- tegriert in die dort vorgesehenen Parkplatzflächen zu pflanzen.
- Die Anpflanzungen sind zu erhalten und gemäß des natürlichen Habitus zu pflegen.
- 1.2 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
- 1.3 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 1.3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine Kinderspielfläche von mindestens 500 m² zu integrieren.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 5 ist eine Kinderspielfläche von mindestens 850 m² zu integrieren.
- Die übrigen Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen auszubilden. Einrichtungen für die Erholungsinfrastruktur wie z. B. Wege und Bänke sind zulässig. Vorhandene Bäume werden möglichst erhalten und in die Grünflächengestaltung integriert.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den Baugrundstücken je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum wie Eberesche, Hainbuche oder Feldahorn oder ein Obstbaum als Hochstamm und zusätzlich zwei Großsträucher zu pflanzen.
- 2.2 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens vier Pkw sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,9 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 2.3 Auf privaten Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 2.4 Standorte für Müllboxen sind dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.
- 2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode, herzustellen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.6 Vorhandene Bäume, die die Anforderungen nach V 2.1 und V 2.3 erfüllen, können auf diese Festsetzungen angerechnet werden.

### 3. Öffentliche und private Flächen

- 3.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9 m² und mindestens 2,5 m Breite zu pflanzen. Ausnahmsweise ist bei den in die Längsstellplatzflächen integrierten Bäumen eine Breite von mindestens 2,0 m zulässig. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern.
- 3.2 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Baumart in einer Qualität von 25-30 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe zu ersetzen. Bauliche Anlagen im Bereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m sind unzulässig.
- 3.3 Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Mindestpflanzqualitäten vorzusehen:
- Laubbäume auf öffentlichen Flächen: Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
  - Laubbäume auf privaten Flächen: Hochstämme, Stammumfang 16 -18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
  - Großsträucher: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100 - 125 cm,
  - sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm,
  - Straßenbäume: Hochstämme, Stammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
  - Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10–12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- 3.4 Die öffentlichen Grünflächen 1.2, 1.3, 2 und 3 sind spätestens drei Jahre nach Erschließungsbeginn herzustellen und spätestens in drei weiteren Jahren fertig zu stellen.
- 3.5 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
- 3.6 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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

1. Für die Kompensation der durch die Baumaßnahmen wegfallenden Nistplätze des Hausrotschwanzes sind mindestens sechs geeignete Nistkästen im Plangebiet zu installieren und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Hiervon jeweils drei Kästen an Bäumen anzubringen. In der Gemeinbedarfsfläche sind drei wartungsfreie und selbstreinigende Nisthilfen fassaden-

<p>bündig unter Putz einzubauen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>2. Für die Kompensation möglicher Fledermausquartiere ist in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet pro Gebäude mindestens ein geeigneter Kasten anzubringen. Die Kästen sind als wartungsfreie und selbstreinigende Variante unter Putz einzubauen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>3. Die Auswahl und die Positionierung der Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>(1. OG) und bei Schienenlärm bei 8,6 m (2. OG).</p> <p>2.2 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.</p> <p>2.3 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 der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.</p>
<p>VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p>	<p>2.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.</p>
<p>1. <u>Lärmpegelbereiche</u></p> <p>1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche nach den Bestimmungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.</p> <p>1.2 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.</p> <p>1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise gewährleistet wird.</p> <p>2. Nachweis im Einzelfall:</p> <p>2.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz <math>f = 500 \text{ Hz}</math>, Bodenfaktor <math>G = 0,3</math> und für die meteorologische Korrektur <math>C_{\text{met}}</math> mit <math>C_0 = 2 \text{ dB}</math> bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.</p> <p>Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von <math>1 \text{ dB(A)}</math> zu Grunde zulegen.</p> <p>Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von <math>H_{\text{IO,EG}} = 3,0 \text{ m}</math> (GOK) und für jedes weitere Geschoss eine Höhe von <math>H_{\text{IO,G}} = 2,8 \text{ m}</math> (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei Straßen- und Gewerbelärm bei <math>5,8 \text{ m}</math></p>	<p>VIII Sonstige Festsetzungen</p> <p>1. <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u></p> <p>1.1 Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.</p> <p>1.2 Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.</p>

## B Örtliche Bauvorschrift

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

### I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelweg Südwest“, HA 113.

### II Dächer

#### 1. Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind für Gebäude nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.

#### 2. Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude extensiv zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung gewährleistet ist.

### III Fassaden

#### 1. Fassadengliederung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden mindestens alle 25 laufende Meter durch

- Material- und/oder Farbwechsel und Traufsprünge oder
- durch Vor- und Rücksprünge der Fassade zu gliedern.

Ausnahmsweise kann die Gliederung der Fassaden auch mit anderen architektonischen Mitteln erfolgen.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Fenster in den, den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden, in stehenden Formaten auszuführen. Ausnahmen von dieser Vorschrift können zugelassen werden, wenn die vorgesehene vertikale Gliederung der Baukörper auf andere Art und Weise erfolgt.

## 2. Materialien/ Farbigkeit

2.1 Im Mischgebiet sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind folgende Farbtöne:

NCS S 2020-Y bis 2020-Y70R  
NCS S 3010-Y bis 3010-Y70R  
NCS S 1505-Y bis 1505-Y70R  
NCS S 2005-Y bis 2005-Y70R  
NCS S 1015-Y bis 1015-Y70R  
NCS S 1020-Y bis 1020-Y70R  
und Zwischentöne der genannten Farben.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbbregister NSC zu verwenden.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden in Ziegelsichtmauerwerk, in durchgefärbtem Sichtbeton oder mit mineralischem Putz auszuführen. Zulässig sind folgende Farbtöne:

Grau:  
NCS 1502-G  
NCS 2000-N

Weiß:  
NCS 0903-Y27R  
NCS 1402-G83Y  
NCS 0602-G06Y  
NCS 0502-Y07R  
NCS 0300-N  
und Zwischentöne der genannten Farben.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbbregister NSC zu verwenden.

2.3 Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 10 %, höchstens jedoch 30 % anderweitige Materialien in beliebigen Farbtönen zu verwenden. Bei der Flächenberechnung werden Fenster und andere Öffnungen nicht mitgerechnet.

#### 3. Loggien und Balkone

3.1 Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Freisitze nur als Loggien zulässig.

3.2 Loggien im Sinne dieser Festsetzungen sind Freisitze, die maximal 1,5 m über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden hinausragen.

### IV Werbeanlagen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- Werbeanlagen sind nur an den Fassaden im Bereich der Erdgeschosszone zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von 2/3 der Fassade der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sind insbesondere unzulässig:
- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
  - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
  - akustische Werbeanlagen.

---

#### V Einfriedungen

---

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen und entlang der Flächen des mit „1“ gekennzeichneten Gehrecht nur wie folgt zulässig:
- als Hecke aus Laubgehölzen ggf. in Verbindung mit einem integrierten Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m oder
  - als gemauerter Sockel mit einer Höhe von maximal 0,5 m.
- Entlang der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind Einfriedungen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.
2. Die Einfriedung der Gemeinbedarfsfläche ist angrenzend an öffentliche Grünflächen als Hecke aus Laubgehölzen mit einem Zaun auszuführen.

---

#### VI Einstellplätze

---

1. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen zwei Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser müssen ein Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.
4. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung, die an das Studentenwerk oder einen anderen Träger ge-

bunden sind, gilt der Stellplatzschlüssel von mindestens 0,33 Einstellplätzen je Wohnung, wenn mindestens 1,0 Fahrradeinstellplatz je Wohnung hergestellt wird.

---

#### VII Sonstige Festsetzungen

---

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

---

#### VIII Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

## **C Hinweise**

### **1. Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Der Untergrund für geplante Bauflächen ist so zu untersuchen, dass diese nachweislich frei sind von Kampfmitteln.

### **2. Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen**

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

- 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. Schallvorbelastung**

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Straße Mittelweg sowie durch den Schienenverkehr im Bereich des Ringgleises lärmvorbelastet.

### **4. Qualifizierter Freiflächenplan**

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

### **5. Gehölzpflanzungen**

Für die auf öffentlichen Grünflächen und den Maßnahmenflächen genannten Gehölzpflanzungen sind Gehölze nachweislich aus autochthonen Erntebeständen mit dem Herkunftsgebiet 1 (entsprechend dem Leitfaden des BMU 2012) zu verwenden.

### **6. Altlasten**

Im Geltungsbereich liegen Bodenbelastungen vor. Diese Belastungen können nicht einer früheren Nutzung zugeordnet werden. Vielmehr beschränken sich die Belastungen weitestgehend auf den Auffüllungsbereich, bestehen großteils aus teerhaltigem Abbruchmaterial wie die Untersuchungen des am stärksten belasteten Grundstücks Mittelweg 3 zeigen.

Für die gegenwärtige Nutzungen (gewerbliche Nutzung, Brachfläche) geht von den Verunreinigungen keine Gefahr aus, aufgrund der schlechten Wasserlöslichkeit der Schadstoffe auch nicht für das Grundwasser. Für die zukünftige Wohnnutzung hingegen sind in den gekennzeichneten Bereichen die Belastungen zu hoch.

Als Maßstab für gesundes Wohnen und die Kennzeichnung dienen die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) genannten Prüfwerte. Es sind daher die Flächen gekennzeichnet, bei denen die dort genannten Prüfwerte für den Boden überschritten werden. Um die zukünftige Nutzung zu ermöglichen und gesundes Wohnen zu garantieren, müssen alle Verunreinigungen beseitigt werden, die über diesen Prüfwerten liegen.

Die Beseitigung der Verunreinigungen erfolgt durch Bodenaushub bzw. Bodenaustausch. Zur Beweissicherung werden seitens eines Gutachters Bodenproben aus den Sohlen- und Randbereichen gezogen und analysiert. Zwei Teilbereiche mit Belastungen wurden bereits saniert und sind dementsprechend nicht mehr gekennzeichnet. Sanierungsgutachten liegen dazu vor. Trotz der Sanierungsmaßnahmen können bereichsweise bei Aushub Böden anfallen, die so stark belastet sind, dass sie nicht uneingeschränkt verwertbar sind, sondern ggf. als gefährlicher Abfall zu entsorgen sind.

### **7. Entwässerung**

Die dezentrale Versickerung der öffentlichen Bereiche ist so bemessen, dass das Regenwasser bei einem 20-jährlichen Regenereignisses zurückgehalten werden kann, ohne dass Wasser auf angrenzende Verkehrs- oder Grundstücksflächen überläuft. Es wird dennoch empfohlen, die Tiefgaragen baulich gegen eindringendes Regenwasser bei größeren Regenereignissen zu schützen.

## **D Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Bahnanlagen**

In die Planzeichnung sind alle derzeit dem Fachplanungsrecht unterliegenden Flächen als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Bis zu einer Freistellung gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) unterliegen auch die als „zu entwidmende Bahnflächen“ bezeichneten Flächen dem Fachplanungsrecht. Danach treten hierfür gem. § 9 Abs. 2 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Kraft (siehe auch A.VIII.3).

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Mittelweg-Südwest, HA 113**  
Vertragsgebiet

Stand: 27. Juli 2016

0 10 50 100m

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 Raumordnung und Landschaftsverwaltung Niedersachsen, BfL Bundesamt für Raumordnung und Landschaftsverwaltung

M. 1:1250

