

**Betreff:**

**Städtebaulicher Vertrag "Stöckheim-Süd", ST 83**  
**Stadtgebiet zwischen Leiferdestr., Leipziger Str. und der 110 kV-Leitung (Geltungsbereich A);**  
**Stadtgebiet Gemarkung Stöckheim, Flur 4, Flurstücke 94/2 tlw., 119 tlw. und 118/1 tlw. (Geltungsbereich B);**  
**Stadtgebiet Gemarkung Leiferde, Flur 2, Flurstück 30 tlw. (Geltungsbereich C);**  
**Stadtgebiet Gemarkung Rautheim, Flur 4, Flurstück 199/2 tlw. (Geltungsbereich D);**  
**Stadtgebiet Gemarkung Rautheim, Flur 3, Flurstück 121 (Geltungsbereich E)**

**Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

**Datum:**

06.02.2017

**Beratungsfolge**

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

**Sitzungstermin**

08.02.2017

**Status**

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Stöckheim-Süd“, ST 83, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE/BS) und der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH mit den unter Vertragsinhalten 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 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**

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtbahnendhaltestelle und der guten infrastrukturellen Ausstattung des Ortsteiles Stöckheim ist das Baugebiet „Stöckheim-Süd“ für verdichteten Wohnungsbau geeignet. So soll im Bereich der Stadtbahnendhaltestelle Geschosswohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern und gereihten Stadthäusern realisiert werden. Im westlichen Plangebiet zur offenen Landschaft hin sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Es sind ca. 300 Wohneinheiten (WE) geplant. Ca. 130 bis 150 WE können durch Einfamilienhäuser und gereihte Stadthäuser und ca. 150 bis 170 WE durch Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83, ist am 6. September 2016 erfolgt.

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (Grundstücksgesellschaft) beabsichtigt, das Baugebiet „Stöckheim-Süd“ auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren und die Herstellung der erforderlichen und im kausalem Zusammenhang mit dem künftigen Wohngebiet stehenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen gemäß den folgenden Vertragsinhalten zu übernehmen.

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 bezieht sich auf die Geltungsbereiche A bis E des zukünftigen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83. Im Geltungsbereich A ist die Fläche für die P + R-Anlage, die dazugehörige Straßenumbaufläche und die in diesem Zusammenhang erforderliche Kompensationsfläche nicht Gegenstand dieses Vertragsgebiets, da sie überörtlichen Maßnahmen dienen. Die für den Anschluss der Straßenführung aus dem Baugebiet an die Leipziger Straße notwendige Fläche ist jedoch Bestandteil des Vertragsgebiets (siehe Anlage 2).

Ergänzend ist der Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Grundstücksgesellschaft über die Zusammenarbeit bei der Erschließung von Baugebieten der Grundstücksgesellschaft in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Folgende wesentliche Inhalte werden Vertragsbestandteil sein:

### Erschließung

1. Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes „Stöckheim-Süd“, ST 83, mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf die Grundstücksgesellschaft.
2. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasser), aber einschließlich der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung im Sinne der Abwassersatzung der Stadt Braunschweig für die privaten Grundstücke auf eigene Kosten und eigenes Risiko und nach Maßgabe des Vertrages.
3. Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser mit Ausnahme der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung auf eigene Kosten und nach Maßgabe des Vertrages.
4. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst weiter
  - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens unter Berücksichtigung der Regelungen zur Kampfmitteluntersuchung und der Baugrund- und Schadstoffuntersuchung mit ggf. erforderlicher fachgerechter Entsorgung des Bodens nach Maßgabe des Vertrages,
  - b) das Herstellen eines Lärmschutzwalls einschließlich der Begrünung inkl. einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - c) das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers, einschließlich der Einmündungsbereiche in die vorhandenen Straßen (Leipziger Straße,

- Leiferdestraße), der Planstraßen A, B, C, D und E, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und ihres Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen und der öffentlichen Geh- und Radwege einschließlich der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung inklusive Straßenbaum- und Bodendeckerbepflanzung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
- d) die Herstellung der allgemeinen öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegen und integrierten Spielplätzen und Spielflächen, einschließlich Spielgeräteausstattung, Möblierung und Bepflanzung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - e) das Herstellen der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen und bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke durch die Grundstücksgesellschaft,
  - f) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung, der Markierung gemäß StVO und der Beschilderung (wie z. B. Straßen- und Hinweisbeschilderung) der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
  - g) das Herstellen einer Fläche für Wertstoffcontaineranlagen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan und dem abgestimmten Straßenausbauplan,
  - h) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s) und
  - i) die Erweiterung des B+R-Platzes gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83.
5. Die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Spielflächen für Kinder für eine durch das künftige Wohngebiet ausgelösten Bedarfsgröße von 1.350 m<sup>2</sup> wird durch die Stadt im Namen und auf Rechnung der Grundstücksgesellschaft auf der Grundlage der Ergebnisse der von der Stadt gemäß dem Braunschweiger Partizipationskonzept bs4u durchgeführten Kinderbeteiligung durchgeführt.
- Insgesamt werden in dem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83, 2.500 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche für Kinder festgesetzt. Die Kosten für die Realisierung der verbleibenden Fläche (2.500 m<sup>2</sup> - 1.350 m<sup>2</sup> = 1.150 m<sup>2</sup>) übernimmt die Stadt (überörtlich nutzbare Fläche).
6. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und sonstigen Straßenbaumaßnahmen - mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserbeseitigung) - und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung durch die Stadt gemäß des Vertrages zwischen der Stadt und der Grundstücksgesellschaft über die Zusammenarbeit bei der Erschließung von Baugebieten der Grundstücksgesellschaft in der aktuellen Fassung.
7. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der allgemeinen öffentlichen Grünflächen, des Lärmschutzwalls, der Ausgleichsmaßnahmen und der öffentlichen Straßenraumbegrünung übernimmt die Stadt gemäß des Vertrages zwischen der Stadt und der Grundstücksgesellschaft über die Zusammenarbeit bei der Erschließung von Baugebieten der Grundstücksgesellschaft in der aktuellen Fassung.

8. Bei Bedarf wird die Stadt im Namen und auf Rechnung der Grundstücksgesellschaft externe Ingenieurbüros mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung beauftragen.
9. Mit der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und mit der Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses sowie der Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen mit Ausnahme der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung beauftragt die Grundstücksgesellschaft im Einvernehmen mit der Stadtentwässerung ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben ist in die Entwässerungsplanung zu integrieren.
10. Mit der Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und Bauleitung für die Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung bis zu den öffentlichen Entwässerungsanlagen sowie der Anschlussleitungen für die Entwässerung der Erschließungsanlagen bis zum Sammelkanal beauftragt die Grundstücksgesellschaft ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
11. Mit der Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und Bauleitung für die Verlegung und bauliche Veränderung der im Vertragsgebiet verlaufenden Gräben beauftragt die Grundstücksgesellschaft ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. Dazu gehören der in Ost-West-Richtung verlaufende Entwässerungsgraben mit der Wiederherstellung des Anschlusses an die Ackerdrainage und der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben.
12. Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten werden von der Grundstücksgesellschaft in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
13. Die Grundstücksgesellschaft legt einvernehmlich mit der Stadt eine verbindliche Zeitplanung für die Bauvorbereitung und die Bauabwicklung fest. Darin ist aufzunehmen, dass mit Bezugsfertigkeit der ersten Gebäude eine provisorische und mit der endgültigen Herstellung der Straßen auch die endgültige Beleuchtung und Beschilderung aufzustellen sind.
14. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen und der Fläche des verlegten Grabens im Vertragsgebiet erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung durch die Stadt. Die Grundstücksgesellschaft wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und – bis auf die persönlichen Dienstbarkeiten bezgl. der Harzwasserleitung und der Hochspannungsfreileitung – lastenfrei an die Stadt übertragen.

Die Grundstücksgesellschaft wird der Stadt die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte gemäß ihrer Beteiligung an den Kosten der herzustellenden Kindertagesstätte unentgeltlich übertragen.

Die Grundstücksgesellschaft beabsichtigt, die erforderlichen Flächen von der Braunschweiger Verkehrs GmbH zur Realisierung der geplanten Erschließungsmaßnahmen zu erwerben.

15. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die SE|BS.
16. Die Grundstücksgesellschaft erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.

#### Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

17. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich zum Umbau der Mündungsbereiche der

Planstraßen in die Leiferdestraße und die Leipziger Straße mit den im einvernehmlich abzustimmenden Straßenausbauplan dargestellten Maßnahmen einschließlich von im Zuge der weiteren Planungsschritte gegebenenfalls erforderlichen Änderungen.

18. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich zum Umbau der durch die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Stöckheim-Süd“ verkürzten Busspur auf dem Grundstück der Braunschweiger Verkehrs GmbH und ihrer Ausstattung mit einer Busschleuse gemäß dem abgestimmten Straßenausbauplan.
19. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Graben (Gemarkung Stöckheim, Flur 4, Flurstück 37/1) wird an den südlichen Rand im Geltungsbereich A gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd“, ST 83, verlegt. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Maßnahmen durchzuführen.
20. Der in Süd-Nord-Richtung verlaufende Graben (Gemarkung Stöckheim, Flur 4, Flurstück 13/10) soll naturnah umgestaltet werden. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Maßnahmen entsprechend den Genehmigungsauflagen durchzuführen und zu pflegen.
21. Durch die Baumaßnahmen im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches A und die Verlegung des Grabens wird die vorhandene Ackerdrainageanlage zerstört. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, den ordnungsgemäßen Anschluss der Ackerdrainage an den Graben wiederherzustellen.
22. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich zur Beteiligung an den Kosten der herzstellenden Kindertagesstätte.
23. Durch das geplante Baugebiet „Stöckheim-Süd“ wird sich die Zahl der Schüler an der Grundschule Stöckheim erhöhen. Aktuell bietet die Grundschule Platz für eine Dreizügigkeit. Auf der Grundlage des bei der Stadt angewandten Berechnungsmodells zur Ermittlung eines Bedarfs für zusätzliche Grundschüler/innen kann diese Dreizügigkeit beibehalten werden.

Es ist beabsichtigt, die Grundschule Stöckheim zu einer Ganztagschule zu entwickeln. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, sich an den Kosten der erforderlichen Ressourcen für den Ganztagsbetrieb der Grundschule Stöckheim zu beteiligen. Der Verteilungsschlüssel bezieht sich auf die mögliche Gesamtschülerschaft und den durch das Baugebiet „Stöckheim“ ausgelösten Bedarf an neuen Grundschülern/innen. Eine Beteiligung erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Bedarf für die bauliche Erweiterung der Schule um die Ressourcen für einen Ganztagsbetrieb innerhalb von fünf Jahren nach Erschließungsbeginn des Baugebiets „Stöckheim-Süd“ entsteht und innerhalb eines weiteren Jahres der Baubeginn erfolgt.

24. Durch das geplante Neubaugebiet Baugebiet „Stöckheim-Süd“ entsteht ein Bedarf von 1.350 m<sup>2</sup> Spielfläche für Jugendliche. Innerhalb des Neubaugebietes soll kein eigener Jugendplatz angelegt werden, da ein großer Teil des Bedarfs bereits durch vorhandene Anlagen innerhalb des betroffenen Spielplatzbereiches abgedeckt wird. Stattdessen verpflichtet sich die Grundstücksgesellschaft, den durch das Baugebiet „Stöckheim-Süd“ verursachten Bedarf durch eine Aufwertung des Jugendplatzes am „Bruchweg“ auszugleichen und die Kosten zu übernehmen.
25. Mindestens 20 % der in Mehrfamilienhäusern realisierten Wohnungen sind als sozialer Wohnungsbau zu erstellen. 100 %-Basis für die Bestimmung dieses Anteils bildet die Menge der Wohneinheiten, die maximal in den zur Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorgesehenen Gebieten bei einer anzunehmenden durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt

planungsrechtlich zulässig ist.

Im Falle eines Weiterverkaufs der Grundstücke überträgt die Grundstücksgesellschaft die Pflicht zur Erstellung des sozialen Wohnungsbaus durch vertragliche Regelung an den Grundstückskäufer, sofern sie sie nicht selbst erfüllt.

26. Gemäß der Mitteilung „Gemeinschaftliches Wohnen in Braunschweig - Konzept“ (16-01397) im Sozial- und Planungs- und Umweltausschuss im November 2015 wird die Grundstücksgesellschaft zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ bei geeigneten Baugebieten in städtischer Hand mit Anteilen von mehrgeschossigem Wohnungsbau zu folgendem Vorgehen verpflichtet:

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig führt für ein Grundstück im Baugebiet Stöckheim-Süd ein Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren zur Realisierung gemeinschaftlichen Wohnens durch, wenn neben den Grundstücken, auf denen der soziale Wohnungsbau realisiert werden soll, noch ein geeignetes Grundstück für gemeinschaftliches Wohnen vorhanden ist. Die im Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren ermittelte Bauherrengruppe erhält für ein Jahr die Ankaufoption für das genannte Grundstück. In diesem Jahr ist die Bauherrengruppe verpflichtet, ein tragfähiges Planungs- und Realisierungskonzept vorzulegen. Ist dies erfolgt, kann die Bauherrengruppe das Grundstück zum Verkehrswert ankaufen.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

27. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) in den Geltungsbereichen A bis E in erforderlichem Umfang inkl. der notwendigen Monitoringmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen. Eine Ausnahme bilden die Ausgleichsmaßnahmen für den P+R-Platz. Sie sind nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Bei der Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich C handelt es sich um eine FCS-Maßnahme zur Wahrung des Erhaltungszustandes vom Feldhamster. Die Fläche ist durch den Anbau von Getreide ackerbaulich zu nutzen.

28. Die Übernahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft und Natur in den Geltungsbereichen A und C erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung durch die Stadt. Die Grundstücksgesellschaft wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und – bis auf die persönliche Dienstbarkeit der Hochspannungsfreileitung - lastenfrei an die Stadt übertragen. Es wird zur Zeit noch geklärt, wem und zu welchen Bedingungen der Blühstreifen im Süden des Geltungsbereiches A übertragen wird.

Für die Blühstreifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Landschaft und Natur in den Geltungsbereichen A, B1, B2 und B3 lässt die Grundstücksgesellschaft die Durchführung der Maßnahmen nach den textlichen Festsetzungen, die Kostenübernahme sowie ein Betretungsrecht durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt im Grundbuch der jeweiligen Eigentümer der Flächen eintragen. Die Grundstücksgesellschaft trägt alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten. Es wird zur Zeit noch geklärt, wem und zu welchen Bedingungen der Blühstreifen im Süden des Geltungsbereiches A übertragen wird.

Für die bereits im Eigentum der **Stadt** stehenden Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche D und E) erstattet die **Grundstücksgesellschaft** der Stadt den Wert der Ausgleichsflächen (Verkehrswert) zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

29. Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die allgemeinen öffentlichen Grünflächen einschließlich integrierter Kinderspielflächen sowie Kinderspielplatz (anteilig für 1.350 m<sup>2</sup>) und ggf. anteilig des aufgewerteten Jugendplatzes am „Bruchweg“, den Lärmschutzwall und die öffentliche Straßenraumbegrünung im Geltungsbereich A. und zur Erstattung der kapitalisierten Pflegekosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sofern hierfür Kosten bei der Stadt anfallen.

Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, zur Sicherung der Durchführung der periodischen Pflegearbeiten bzw. -maßnahmen in den Geltungsbereichen A bis E mit geeigneten Landwirten/Bewirtschaftern Verträge im Einvernehmen mit der Stadt Braunschweig (Abteilung 61.4) abzuschließen. Für den Fall, dass die resultierenden Kosten für die Maßnahmen nicht kapitalisiert an die Stadt Braunschweig übergeben werden, setzt die Grundstücksgesellschaft spätestens nach 20 Jahren die Stadt Braunschweig in diese fortlaufend angelegten Vertragsverhältnisse ein.

## **Finanzielle Auswirkungen**

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

Die Kosten, die der Stadt durch überörtliche Maßnahmen entstehen (anteilige Erweiterung des B+R-Platzes, die Realisierung eines Anteils an der Spielfläche für Kinder im Vertragsgebiet und Kosten für eine Beteiligung an der Kindertagesstätte) werden zur Zeit geprüft.

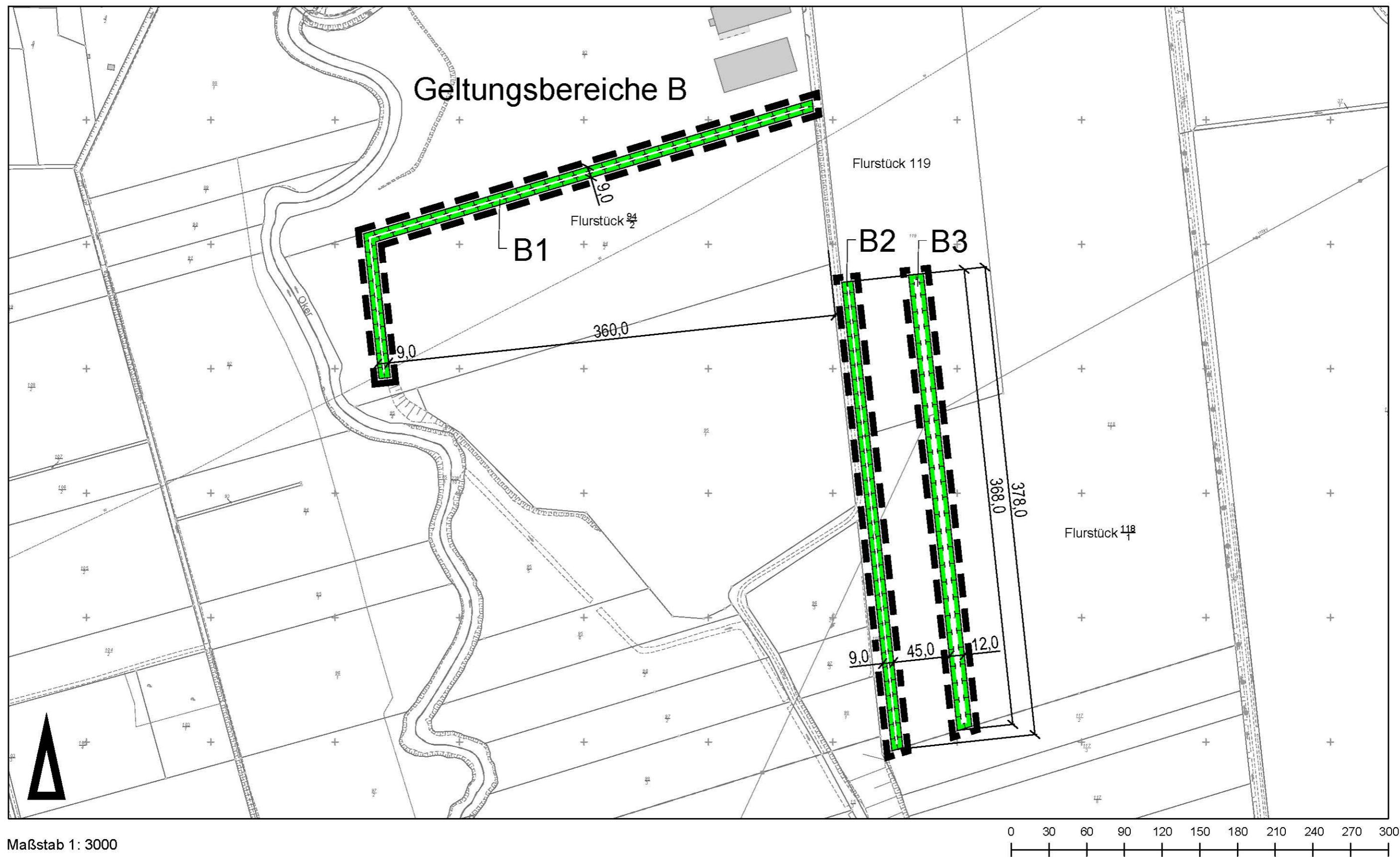
Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der SE|BS und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1.1: Übersichtskarte der Geltungsbereiche A, B und C zum Bebauungsplanentwurf „Stöckheim-Süd, ST 83“
- Anlage 1.2: Übersichtskarte der Geltungsbereiche D und E zum Bebauungsplanentwurf „Stöckheim-Süd“, ST 83
- Anlage 2: Abgrenzung des Vertragsgebietes im Geltungsbereich A des Bebauungsplanentwurfs „Stöckheim-Süd“, ST 83
- Anlage 3: Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplanentwurf „Stöckheim-Süd, ST 83“
- Anlage 4.1: Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd, ST 83, Geltungsbereich A“
- Anlage 4.2: Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd, ST 83, Geltungsbereich B“
- Anlage 4.3: Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd, ST 83, Geltungsbereich C“
- Anlage 4.4: Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd, ST 83, Geltungsbereich D“
- Anlage 4.5: Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift „Stöckheim-Süd, ST 83, Geltungsbereich E“
- Anlage 5: Planzeichenerklärung zum Bebauungsplanentwurf „Stöckheim-Süd, ST 83“
- Anlage 6: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf „Stöckheim-Süd“, ST 83





Maßstab 1: 3000

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> © LGIN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Agentur für Raumordnung, Umwelt und Landwirtschaft

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
Stöckheim-Süd**

**ST 83**

**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

**I Art der baulichen Nutzung**

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - nicht störende Handwerksbetriebe.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 11 sind gemäß § 4 BauNVO darüber hinaus nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 10 und WA 11 sind gemäß § 4 BauNVO darüber hinaus folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

**1. Grundflächenzahl (GRZ)**

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 9 und WA 10 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 11 und WA 12 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

1.4 Die Flächen von Tiefgaragen sind nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m versehen sind und es sich nicht um Zu- und Ausfahrten, Wege sowie Terrassen oder andere ver siegelte Flächen handelt.

1.5 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

**2. Höhe baulicher Anlagen**

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Gebäude folgende Höhen nicht überschreiten: Oberkante Fertigfußboden OKFF EG (Sockel), Gebäudehöhe GH, Traufhöhe TH, Firsthöhe FH

	OKFF EG	GH	TH	FH
WA 1	0,6 m	6,5 m		
WA 2	0,6 m		4,0 m	9,0 m
WA 3	0,6 m		6,5 m	11,5 m
WA 4	0,6 m	13,5 m		
WA 5	0,6 m		6,5 m	11,5 m
WA 6	0,6 m	10,5 m		
WA 7	1,2 m	13,5 m		
WA 8	1,2 m	13,5 m		
WA 9	0,6 m	13,5 m		
WA 10	0,6 m	13,5 m		
WA 11	1,2 m	13,5 m		
WA 12	1,2 m	13,5 m		

2.2 Die unter 2.1 festgesetzten OKFF EG dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ausnahmsweise bis maximal 1,2 m überschritten werden unter der Voraussetzung, dass zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage realisiert wird.

2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen GH dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und –aufgänge, Aufzüge) bis zu 2,0 m ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

2.4 Die festgesetzten Traufhöhen TH dürfen ausnahmsweise auf maximal einem Drittel der Traufe je Gebäudeseite durch Zwerchhäuser überschritten werden.

### 3. Bezugspunkte 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.

## III Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

### 1. Überbaubare Grundstücksflächen

#### 1.1 Überschreitung von Baugrenzen

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte, Balkone und andere vortretende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwand überschritten werden.

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist eine Überschreitung der inneren Baugrenze ausnahmsweise zulässig, soweit

- die Überschreitung der Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit dient,
- der Baukörper mindestens um das Maß der Überschreitung hinter der straßenseitigen Baugrenze zurück bleibt und
- die Überschreitung nicht mehr als 4,0 m beträgt.

#### 1.2 Nebenanlagen

1.2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Abstandsfächen sind vollflächig zu begrünen, dabei sind auf 50% der jeweiligen Fläche mindestens 1,5 m hohe Laubgehölze zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Einfriedungen, Müllboxen, Fahrradständer und Briefkastenanlagen.

1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens beidseits parallel zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Hauptversorgungswasserleitung bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

#### 1.3 Stellplätze und Garagen

1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind oberirdische Garagen, offene Garagen (Carports), Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. So weit der seitliche Abstand zu öffentlichen Flächen weniger als 3,0 m beträgt, sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und die Abstandsfächen vollflächig zu begrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen). Dabei darf ein Abstand von 1,0 m nicht unterschritten werden.

1.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenendhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwich die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

#### 1.4 Zufahrten

1.4.1 Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

1.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 12 darf bei Garagenanlagen für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten, die getrennte Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrten benötigen, die maximal zulässige Zufahrtsbreite entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen überschritten werden.

1.4.3 Die Zufahrtsseiten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

#### 2. Bauweise

Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Hausgruppen zulässig. Diese dürfen 50 m Länge überschreiten.

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

#### 1. Lärmschutzanlage – aktiver Lärmschutz

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist ein Lärmschutzwand mit einer Länge von mindestens 90 m und einer Höhe von mind. 5,5 m über Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Am nördlichen Ende ist er mit einer Lärmschutzwand von 16 m Länge und einer Höhe von mind. 4,0 m über Geländeoberkante (GOK) bis zur nördlichen Grundstücksgrenze zu verlängern.

#### 2. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit dahinterliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpiegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

2.2. Ab Lärmpiegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone an Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 55$  dB(A) nur auf der von der

- Lärmquelle (Straßen) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
- 2.3. Von den Festsetzungen 2.1 und 2.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn 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  $G = 0,3$  (teilweise porös) und meteorologische Korrektur  $C_{met}$  mit  $C_0 = 2$  dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
- 3.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.
- 3.3 Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu berücksichtigen.
- 3.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmenschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 3.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Gewerbe- und Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

tierten öffentlichen Grünflächen im Südwesten des Plangebietes zwischen dem Lärmschutzwall und dem Alten Weg blüten- und samenreiche Lebensräume für Vögel und andere Tierarten durch entsprechende Eissaaten und Pflege sowie durch Anlage von Habitate wie z. B. Stein- und Totholzhaufen anzulegen.

- 1.4 Der Freizeitweg auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ Nr.1 ist einschließlich des begleitenden Grabens und der öffentlichen Grünfläche beidseitig mit einer Baumreihe aus insgesamt mindestens 40 heimischen mittelkronigen Laubbäumen zu säumen.
- 1.5 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit großkronigen Laubbäumen wie folgt zu begrünen:
- In der Planstraße A mindestens 56 Stück,
  - In der Planstraße B mindestens 8 Stück,
  - In der Planstraße C und E jeweils mindestens 4 Stück,
  - In der Planstraße E mindestens 8 Stück.
- 1.6 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P + R Platz ist mit mindestens 25 großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Die Bäume können ausnahmsweise im unmittelbaren Randbereich der Anlage gepflanzt werden. Die Flächen zwischen der Anlage und den umgebenden Verkehrsflächen sind mit mindestens 1,5 m hohen vollflächigen Strauchpflanzungen zu versehen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.
- 1.7 Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen. Die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen.

- 1.8 Für Anpflanzungen und sonstige Begrünungen auf öffentlichen Flächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

2. Begrünung privater Flächen

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 12 sind Standorte für Müllboxen dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 6 bis WA 12 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Erfolgt die Pflanzung auf Tiefgaragen, ist eine durchwurzelbare Sub-

V Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen

- 1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Spielflächen für Kinder mit einer Gesamtgröße von mindestens 2500 m<sup>2</sup> zu integrieren. Die Fläche ist strukturreich mit Rasenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu gestalten. Im Schutzbereich der Hauptversorgungswasserleitung sind Baumpflanzungen nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist der Lärmenschutzwall mit Ausnahme der Wallkrone und der südlichen Böschung vollflächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind mindestens je 100 m<sup>2</sup> ein großkroniger oder zwei mittelkronige Bäume und 25 Sträucher zu pflanzen.
- 1.3 Die übrigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind naturnah zu gestalten mit 30% dichter Gehölzpflanzung sowie 70% locker mit Bäumen überstellter Rasen- und Wiesenfläche, davon sind max. 30% als intensiv zu nutzende und zu gestaltende Erholungsflächen herzustellen.

Dabei sind in den zur freien Landschaft orien-

- strathöhe von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- 2.4 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 2.5 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens sechs PKW sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,9 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 2.6 Von der Oberkante von Tiefgaragenabdeckungen ist durch Bodenmodellierung ein stufenloser Übergang zum angrenzenden Geländeniveau herzustellen. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn erforderliche Erschließungs- oder Stellplatzanlagen entgegenstehen. In diesem Fall sind die sichtbaren Sockelwände durch vorgepflanzte Schnitthecken oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzugrünen.
- 2.7 Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes fertiggestellt sein.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2,00 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.2 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1,0 m Höhe:  
– auf öffentlichen Flächen  
Laubbäume mit einem StU 18-20 cm,  
Obstbäume mit einem StU 10-12 cm,  
– auf privaten Flächen  
Laubbäume mit einem StU 16-18 cm,  
Obstbäume mit einem StU 10-12 cm.
- 3.3 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenform festgesetzter Bäume ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.
- Der zu verlegende Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten. Es sind dabei durch Gehölze beschattete Abschnitte, Bereiche mit Dauerwasserzonen sowie Uferabflachungen zu schaffen. Dabei dürfen im Bereich der Schutzzone der 110 kV-Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.
- Die offenen Flächen sind so zu pflegen, dass ein blütenerreicher Wiesencharakter erreicht wird und sich insbesondere im Nahbereich des Gewässers halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickeln.
- Die Anlage eines bis zu 2,5 m breiten Weges ist zulässig.
- 1.2 Am südöstlichen Rand der Fläche ist auf einem ca. 9,0 m breiten Streifen parallel zur südlichen Plangebietsgrenze ein Blühstreifen von insgesamt ca. 2.300 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Regelungen zu A VI 2. gelten entsprechend.

#### 2. Geltungsbereich B

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Es sind jährlich Blühstreifen mit einer standortgerechten blütenerreichen Ansaat aus einjährigen Pflanzen zu bestellen. Zum Erhalt einer kargen Vegetation innerhalb des Blühstreifens mit kleinen offenen Stellen, erfolgt eine oberflächliche Bodenbearbeitung (grubbern) mit vorheriger Mahd zwischen dem 1. August und dem 31. März.

#### 3. Geltungsbereich C

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen

- Anlage einer Ackerbrache unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Feldhamsters, Umbruch und Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche spätestens jedes vierte Jahr bis Mitte März oder ab Oktober sowie Anbau von Luzernen.

#### 4. Geltungsbereich D

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> ist angrenzend an den bestehenden Wald eine Waldneugründung eines Eichen-Hainbuchenwaldes mit abgestufter Waldrand mittels ökologischer Verfahrensweise herzustellen. Der Wald bleibt der freien Entwicklung überlassen. Davor gelagert ist als Saum eine halbruderale Gras- und Staudenfluren zu schaffen. Diese ist durch eine fünfjährige Entwicklungspflege mit einer Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu

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

### 1. Geltungsbereich A

- 1.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten.	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R – Platz: <b>100 %</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Auf einer Fläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> sind parallel zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ca. 9 m breite Blühstreifen anzulegen. Die Regelungen zu A VI 2. gelten entsprechend.</li></ul>	9. Die unter A VI 1.2. bis 5. festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zu-geordnet:
<b>5. Geltungsbereich E</b>	Allgemeine Wohngebiete WA 1, 2, 3, 5: <b>36,74 %</b> WA 4, 6, 9, 10: <b>18,89 %</b> WA 7, 8, 11, 12: <b>10,03 %</b>
Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:	Fläche für Gemeinbedarf: <b>2,68 %</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Auf einer Fläche von ca. 14.530 m<sup>2</sup> ist an- grenzend an den bestehenden Wald eine Waldneugründung eines Eichen-Hainbuchenwaldes mit abgestufter Waldrand mittels ökologischer Verfahrensweise herzustellen. Der Wald bleibt der freien Entwicklung überlassen.</li><li>Davor gelagert ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur auf einer Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup> zu schaffen. Diese sind durch eine jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in den ersten fünf Jahren zu entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten.</li><li>Auf einer Fläche von ca. 2.125 m<sup>2</sup> ist ein Wildacker anzulegen, der jährlich mit einer standortgerechten blütenreichen Ansaat be- stellt wird.</li><li>Auf einer Fläche von ca. 9.725 m<sup>2</sup> ist eine Wiese mittels jährlich zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu bewirtschaften. Ei- ne extensive Beweidung ist möglich.</li><li>Innerhalb der Wiesenfläche sind zwei Tümpel mit einer Größe von je 250 m<sup>2</sup> anzule- gen.</li><li>Entlang des Weges im Osten der Fläche ist auf einer Fläche von 1.190 m<sup>2</sup> eine mindestens dreireihige Strauch-/Baumhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.</li></ul>	Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Ver- kehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg sowie B + R – Anlage: <b>31,66 %</b>
<b>6. Vor dem Abriss des landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Flurstück 118/1, südlich der Kleingartenanlage, sind drei künstliche Nisthilfen für Gebäude-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter in der näheren Umgebung anzubringen.</b>	<b>VII Sonstige Festsetzungen</b>
<b>7. An Mehrfamilienhäusern und an Gebäuden des Gemeinbedarfs sind in Abstimmung mit der Unter Naturschutzbehörde Nist- und Lebens- stätten in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt.</b>	1. Über die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zulässig, sofern kein unmittelbarer Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche be- steht.
<b>8. Die unter A VI 1.1 festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Gel- tungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:</b>	2. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonde- ren Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ <sup>①</sup> ist die Nutzung durch landwirtschaftlichen Ver- kehr zulässig.
	<b>VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>
	<sup>①</sup> Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Hauptversorgungswasserleitung. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind bauli- che Anlagen sowie Bäume und Sträucher unzu- lässig. Ein Abtrag oder eine Erhöhung des Ge- ländes ist nur mit Zustimmung des Leitungsträ- gers zulässig.
	<sup>②</sup> Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsor- gung. In Abhängigkeit vom späteren Bebau- ungskonzept können Lage und Ausdehnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aus- nahmsweise verändert werden.
	<b>B Örtliche Bauvorschrift</b>
	gemäß §§ 80 und 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
	<b>I Geltungsbereich</b>
	Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die all- gemeinen Wohngebiete innerhalb des Gel- tungsbereiches des Bebauungsplanes „Stöck- heim-Süd“, ST 83.

---

## II Dächer

---

### 1. Dachformen

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 5 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig. Dachneigungen von Dachgauben, Zwerchgiebel sowie Wintergärten, Überdachungen von Haus- und Kellereingängen, Windfänge und Terrassenüberdachungen dürfen hiervon abweichen.
  - 1.2 Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Neigung, gemeinsam horizontalen First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen ohne Abwalmungen gebildet wird.
  - 1.3 Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen mit gleicher Neigung, zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen ohne Abwalmungen gebildet wird.
  - 1.4 Gauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m vom seitlichen Ortgang sowie 1,0 m von der Firstlinie einhalten. Die Dachneigung darf 60° nicht überschreiten. Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zu beschränken. Zwerchgiebel sind auf maximal ein Drittel der Länge der betroffenen Dachfläche zu beschränken.
  - 1.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 sowie WA 6 bis WA 12 sind für bauliche Anlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten, Überdachungen von Haus- und Kellereingängen, Windfänge und Terrassenüberdachungen. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung müssen die oberen Fassadenkanten (Attika) horizontal abschließen.
  - 1.6 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind für Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° zulässig.
- ### 2. Material und Farbe
- 2.1 Als Dacheindeckungen von Satteldächern und gegenseitig versetzten Pultdächern sind Beton- und Ziegelsteine mit nicht glänzenden Oberflächen (Glasuren) sowie untergeordnete Glasteilelemente zulässig. Die Hauptdachflächen dürfen als Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgebildet oder mit einzelnen -elementen bestückt werden.
  - 2.2 Dachflächen von Zwerchgiebeln und Gauben sind im gleichen Material wie die Flächen des Hauptdaches auszuführen. Dachgauben dürfen ausnahmsweise auch mit einer Zinkblecheindeckung ausgeführt werden.

2.3 Beton-, Ziegelstein- und Zinkblecheindeckungen sind nur in den Farbtönen anthrazitschwarz bis dunkelgrau zulässig (RAL 9004, 9005, 9011, 9017, 7016, 7021, 7043 und 8022).

2.4 Flachdächer sind mindestens zu 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünte Fläche angerechnet werden.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind auch oberhalb der Begrünung Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.

---

## III Fassaden

---

### 1. Fassadengliederung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 12 sind bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden mindestens alle 20 laufende Meter durch Material- und oder Farbwechsel zu gliedern. Ausnahmsweise kann die Gliederung auch mit anderen architektonischen Mitteln erfolgen.

### 2. Material und Farbe

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Außenfassaden als weiße Putzfassaden auszuführen (RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und RAL 9018). Andere Farben und Materialien sind bis zu 30% pro Fassade zulässig.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 12 sind die Außenfassaden als weiße Putzfassaden (RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und RAL 9018) oder als dunkelrotes Klinkermauerwerk (RAL 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 4007, 8012, 8016, 8017 und 8023) auszuführen. Dabei sind auch Farbnuancen von rotbraun, rotblaubraun, rotbraunbunt bis blaubraunbunt zulässig. Andere Farben und Materialien sind bis zu 30% pro Fassade zulässig.

---

## IV Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

---

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen wie folgt zulässig:

- als Schnithecke,
- als Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis maximal 1,2 m Höhe in Verbindung mit einer Schnithecke,
- als Holzzaun bis maximal 1,2 m Höhe,
- als Mauerwerkssockel bis maximal 0,5 m Höhe; dieser kann mit einem Stabgitterzaun bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,2 m kombiniert werden,
- aus Naturstein bis maximal 0,5 m Höhe.

## V Einstellplätze

1. Für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser muss 1,0 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. Bei ungeraden Zahlen ist die Summe der erforderlichen Einstellplätze aufzurunden.

## VI Geländeveränderungen

1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 30 cm zulässig. Sofern die natürliche Gelände-höhe des Baugrundstücks von der Straßenausbauhöhe mehr als 30 cm abweicht, kann innerhalb eines maximal 5 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Gelände-höhe auch über die 30 cm hinaus bis an das Höhenniveau der angrenzenden Straße angepasst werden. Innerhalb dieser Fläche ist das Gelände jeweils so ansteigend oder abfallend zu gestalten, dass ab einem Abstand von mehr als 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche die allgemein zulässige maximale Abweichung von 30 cm eingehalten wird.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 12 darf zwischen der nördlichen Gebäudeseite und der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) über diese Regelungen hinaus an das Höhenniveau der angrenzenden Straße angepasst werden.

## VII Ordnungswidrigkeiten

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

## C Nachrichtliche Übernahmen

### Gewässer dritter Ordnung

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Wasserfläche „Entwässerungsgraben“ stellt den in Aussicht genommenen Verlauf eines zu verlegenden erforderlichen Entwässerungsgrabens dar. Für die Umgestaltung und Verlegung des Grabens ist ein gesondertes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Der konkrete Verlauf der Trasse und die Ausgestaltung der Seitenanlagen können sich hierdurch verändern.

## D Hinweise

### 1. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der Autobahn A 39 und saisonalen landwirtschaftlichen Tätigkeiten lärmvorbelastet.

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A IV „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ 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“ oder bei der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

### 2. Baugrund

Der Baugrund weist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit auf (siehe Bautechnisches Bodengutachten 2015). Aufgrund des wechselhaften Baugrundaufbaus sind die Voraussetzungen zur Festlegung einer zulässigen Bodenpressung nicht gegeben. Die Bemessungswerte sind einzelfallbezogen zu ermitteln.

Auf Grund der vergleichsweise hohen Grundwasserstände und geringen Durchlässigkeit der Böden ist mit einem erhöhten Aufwand für die Unterkellerung und Trockenhaltung von Gebäuden zu rechnen. Darüber hinaus ist von einer planmäßigen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken abzuraten.

Teilbereiche der durch diesen Bebauungsplan überplanten, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch ein Drainagesystem entwässert. Dieses Drainagesystem ist außerhalb der zukünftigen Baulandflächen fachgerecht abzufangen und an die Vorflut anzuschließen. Die verbleibenden, nicht mehr benötigten Drainageleitungen sind ggf. zurückzubauen.

### 3. Bodenfunde

Im gesamten Geltungsbereich muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind.

4. Kampfmittel

Die Gefahrenforschung und die Beseitigung von Kampfmitteln wurden im Geltungsbereich A durchgeführt. Bei den nicht überprüfbaren Geländeteilen (Fläche um die bestehende Scheune, Schutzstreifen der Hauptwasserversorgungsleitung sowie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg Nr.1) ist bei einer Bebauung oder Erdarbeiten eine Bauaushubüberwachung auf Kampfmittel erforderlich.

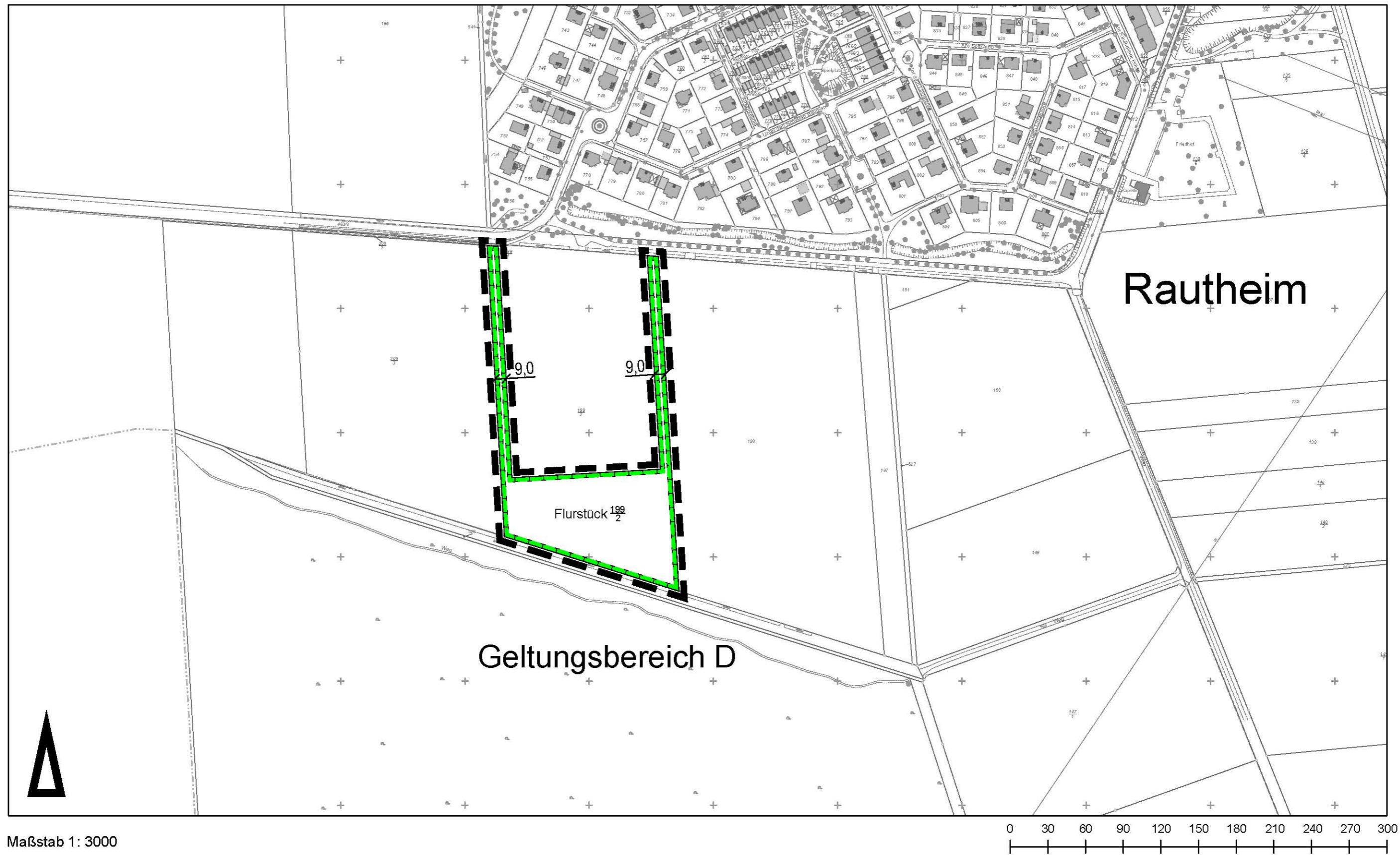


Maßstab 1: 3000

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 Landesvermessung Niedersachsen Regionalstrukturmanagement



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> © LGN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Agentur für Raumordnung, Umwelt und Landwirtschaft



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Stöckheim-Süd

ST83

Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplanentwurf, Stöckheim-Süd, ST83



Maßstab 1: 2500

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> © LGN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalstrukturkarte Braunschweig-Wolfsburg

**Zahlenangaben sind Beispiele**

**Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet  
2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Kindertagesstätte

**Verkehrsfächen**

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

B+R Bike + Ride - Platz

P+R Park + Ride - Platz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

 Wertstoffcontainer

 Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 Hochspannungsleitung oberirdisch

 Hauptversorgungswasserleitung unterirdisch

Grünflächen

 Parkanlage (öffentliche)

 Spielplatz

Wasserflächen

 Wasserflächen

Maßnahmen für Natur und Landschaft

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

 Anpflanzung einzelner Bäume entsprechend textlicher Festsetzung

 Anpflanzung einer Hecke entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches

 Nutzungsabgrenzung

 St. Fläche für Stellplätze

 Ga. Fläche für Garagen

 TG. Fläche für Tiefgaragen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

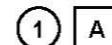


Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

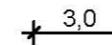


Anlagen des Immissionschutzes entsprechend textlicher Festsetzung

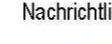
**Hinweise**



Hinweis auf textliche Festsetzung s.t.F. IV 1.



Maßangaben in Metern



Nachrichtliche Übernahmen



Bahnanlagen



Stadtbahn



Graben III. Ordnung

**Bestandsangaben**



Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



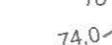
Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten



Flurstücksgrenze vorh. Geschosszahl



303 117/18 Flurstücksnummern



74,0 - 73,5 Höhenangaben über NN



Böschung

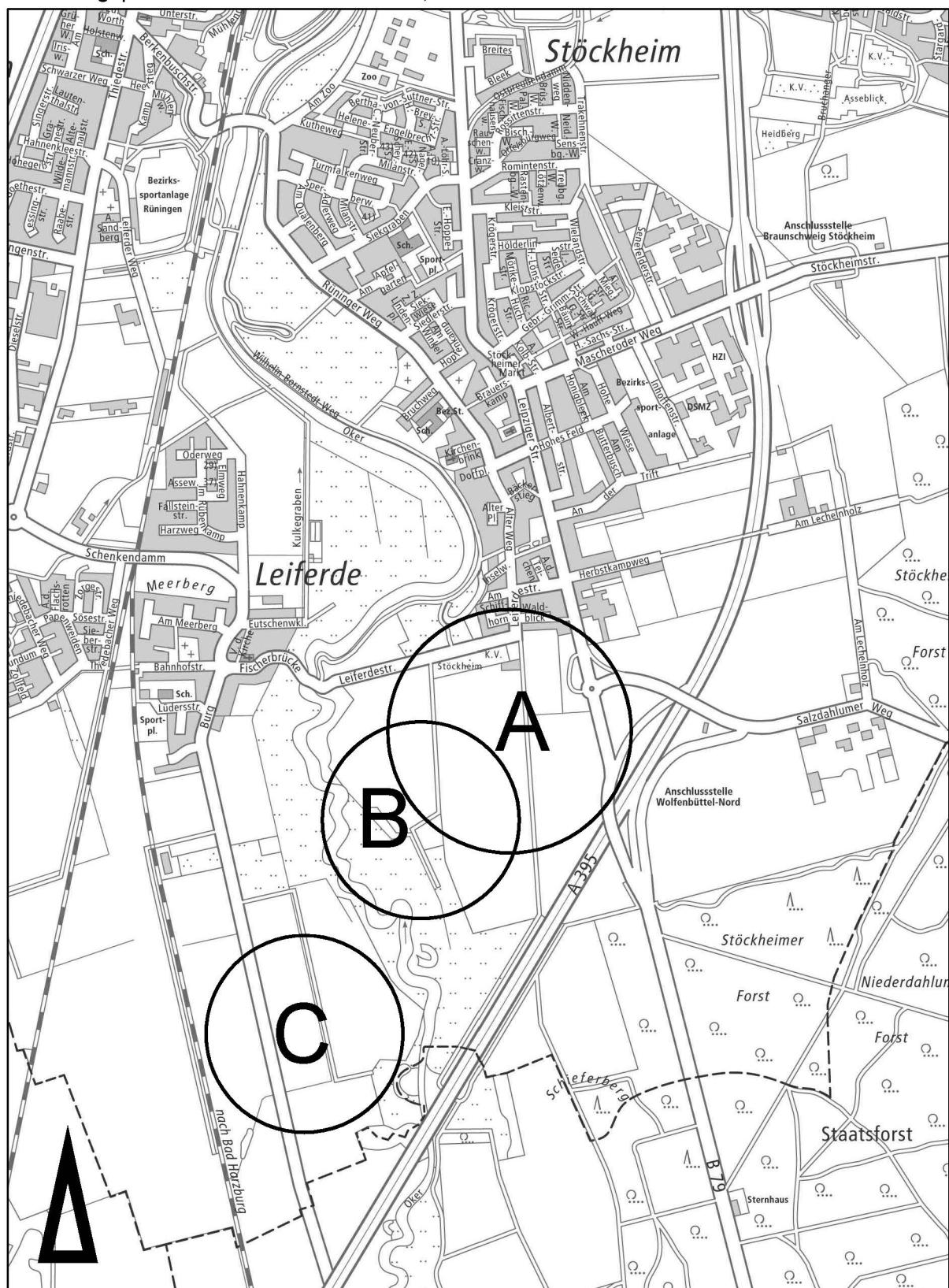
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Stöckheim-Süd**

**ST83**

Übersichtskarte der Geltungsbereiche A, B und C

Bebauungsplanentwurf "Stöckheim-Süd", ST83



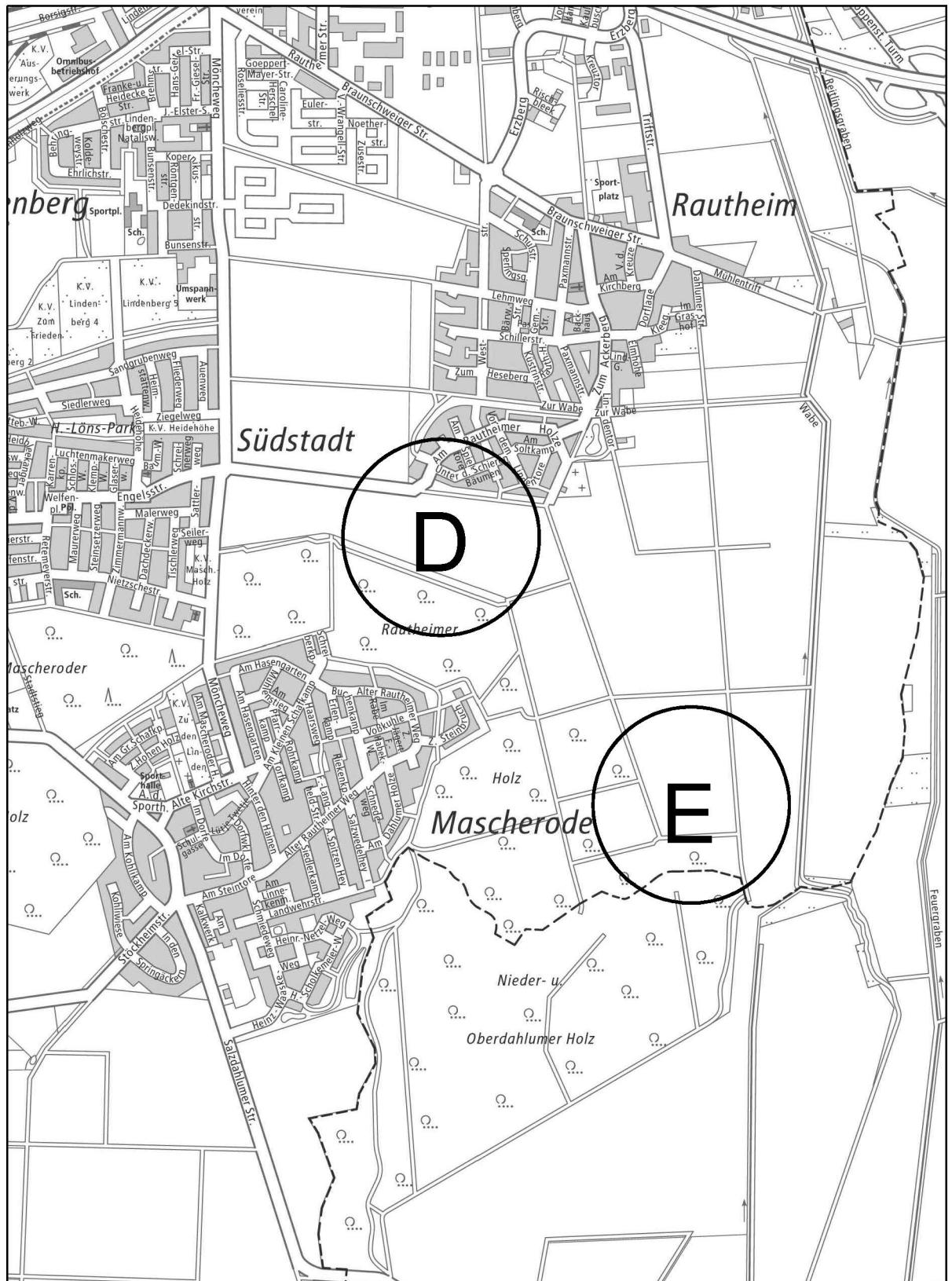
Maßstab 1: 20000

0 200 400 600 800 1000 1200

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Stöckheim-Süd**

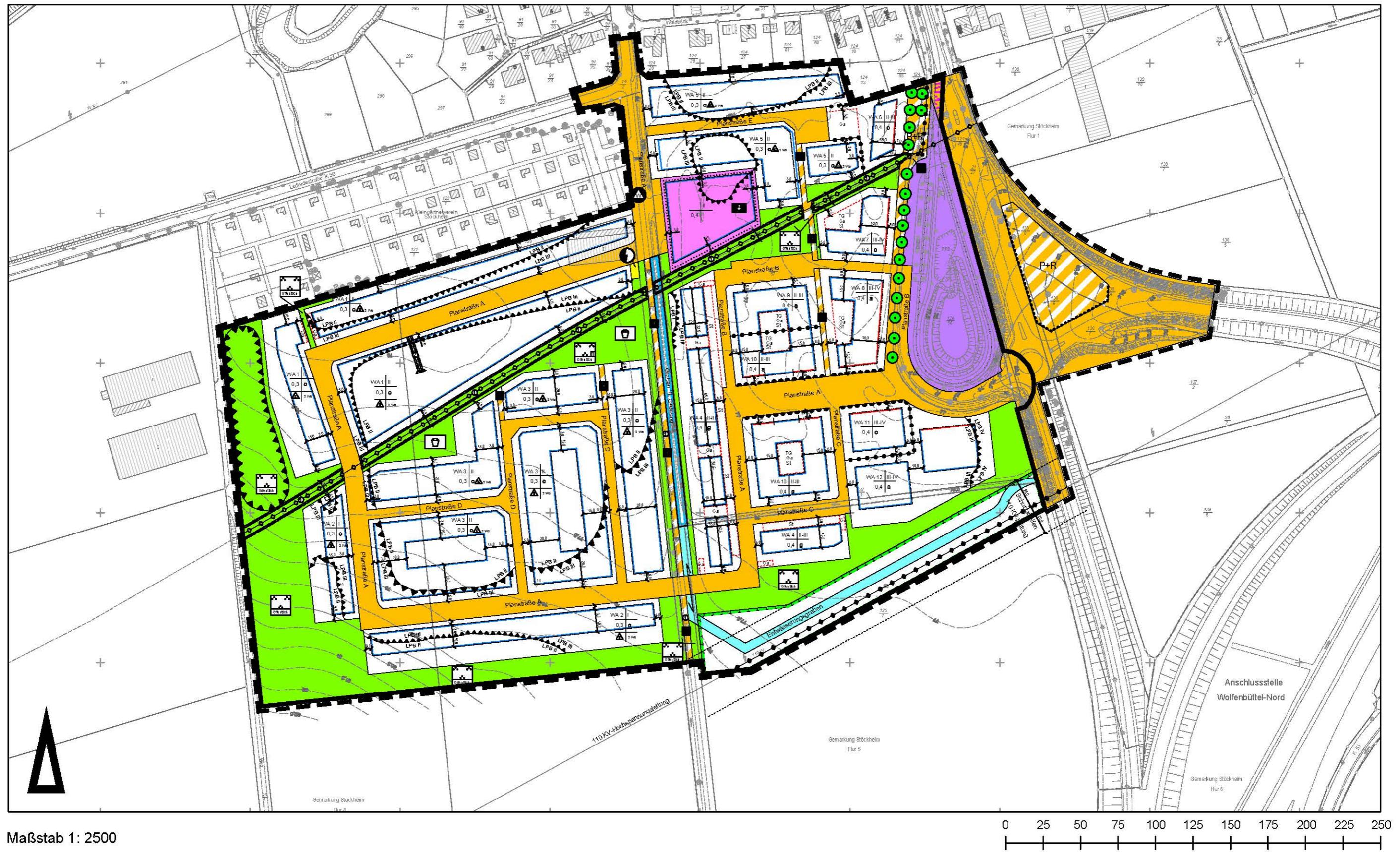
**ST83**

Übersichtskarte der Geltungsbereiche D und E  
 Bebauungsplanentwurf "Stöckheim-Süd", ST83



Maßstab 1: 20000

Abgrenzung des Vertragsgebietes zum städtebaulichen Vertrag Stöckheim-Süd im Geltungsbereich A des Bebauungsplanentwurfs Stöckheim-Süd, ST83



Maßstab 1: 2500

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

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Stöckheim-Süd

ST83

Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift, Stöckheim-Süd, ST83, Geltungsbereich A

