

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Dibbesdorfer Straße-Süd", QU 62, für den Bereich südlich der Dibbesdorfer Straße und nördlich der Volkmaroder Straße***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

17.05.2018

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

30.05.2018

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Firma Capitalcon GmbH & Co. KG, Braunschweig, (Erschließungsträgerin) 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. 4d 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 10. Oktober 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, für den Bereich südlich der Dibbesdorfer Straße und nördlich der Volkmaroder Straße beschlossen. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für ca. 110 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern/Stadtvillen sowie die Sicherung von Flächen für öffentliche Nutzungen und Grünflächen.

Die Erschließungsträgerin besitzt mit Ausnahme der städtischen Flächen die Verfügungsgewalt über alle für die Realisierung des Baugebietes erforderlichen Flächen einschl. der externen Ausgleichsflächen. Der überwiegende Teil der zukünftigen öffentlichen Grünfläche, Teile der zukünftigen Erschließungsflächen und ein Teil der Gemeinbedarfs- und der Wohnbaufläche befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Gebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Die unentgeltliche und kosten- und lastenfreie Übertragung der im Eigentum der Erschließungsträgerin stehenden, zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

## Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

### Erschließungs- und Folgemaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Erschließungsgebietes (Anlage 5) mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung auf die Erschließungsträgerin.
- 2) Die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung werden von der SE|BS hergestellt.
- 3) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
  - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens und einer Kampfmittelsondierung auf den Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich A,
  - b) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers und seines Zubehörs, incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.), einschl. der Regenwasseranlagen für die Straßenentwässerung sowie der öffentlichen Parkplatzflächen, einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung, inkl. Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen und bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
  - d) die Herstellung des Regenrückhaltebeckens innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf der mit R festgesetzten Fläche, einschl. Begrünung, entsprechend der textlichen Festsetzungen,
  - e) die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwege –, einschl. der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung, soweit sie sich im Erschließungsgebiet befinden,
  - f) die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Wegen und Möblierung, einschl. einer integrierten Kinderspielfläche mit Spielgeräten und einer dreijährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - g) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
  - h) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),
  - i) die Herstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich A, einschließlich der dieser Fläche festgesetzten Lärmschutzanlage mit der Bezeichnung 6,

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), der Straßenplanung, der Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der techni-

schen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).

- 4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (vorgezogene CEF- und FCS-Maßnahmen) durchzuführen.
- 5) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der externen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B und C, einschl. einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege.
- 6) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die festgesetzten Anlagen des Immissionsschutzes nach Maßgabe der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bis zur Bebauung der zu schützenden Gebiete herzustellen.
- 7) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes stehen, auf ihre Kosten durchzuführen.

Dazu gehören

- a) die Herstellung eines Gehweges auf der dem Baugebiet zugewandten Fahrbahnseite des Farnweges,
- b) der Schutz des vorhandenen Wertstoffcontainerplatzes an der Dibbesdorfer Straße vor Beseitigung oder Beschädigung während der Baumaßnahmen,

jeweils entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dibbesdorfer Straße-Süd“, der einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Straßenausbauplanung, der technischen Vorschriften und Richtlinien, der Standards der Stadt und der örtlichen Gegebenheiten.

#### Umsetzung der Maßnahmen

- 8) Die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen, einschl. der öffentlichen Entwässerungsanlagen, der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung beauftragt die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 9) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Vegetationsflächen, einschl. der Kinderspielflächen im Geltungsbereich A und der externen Ausgleichsflächen beauftragt die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein Landschaftsarchitekturbüro.
- 10) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 11) Die Bauleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Folgemaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 12) Das von der Erschließungsträgerin gemäß Ziffer 8) beauftragte Ingenieurbüro wird die Arbeiten im Vertragsgebiet in enger Abstimmung mit der Erschließungsträgerin und der Stadt und den Ver- und Entsorgungsträgern zeitlich und organisatorisch koordinieren.
- 13) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt bis auf die öffentlichen Entwässerungsanla-

gen für die Schmutzwasserbeseitigung durch die Erschließungsträgerin.

- 14) Die Vergabe der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die SE|BS.
- 15) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt, bzw. die SE|BS erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

#### Folgekosten und Kostenerstattungen

- 16) Für rd. 110 neue Wohneinheiten im Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“ ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 19 Kindergarten- und 15 Krippenplätzen, der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten gedeckt werden kann. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb, sich an den Herstellungskosten der erforderlichen Kitaplätze entsprechend des durch das Baugebiet ausgelösten Bedarfs zu beteiligen, wenn der Bedarf für den Bau der Kindertagesstätte innerhalb von fünf Jahren nach Erschließungsbeginn für das Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“ entsteht und die Stadt innerhalb eines weiteren Jahres mit dem Bau der Kindertagesstätte auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf beginnt.
- 17) Die Realisierung des Baugebietes „Dibbesdorfer Straße-Süd“ und des geplanten Baugebietes „Holzmoor-Nord“ werden Auswirkungen auf die Schülerzahlentwicklung der Grundschule Querum haben. Die Realisierung dieser Neubaugebiete führt ab dem Schuljahr 2019/2020 schrittweise zu einer veränderten Zügigkeit der Grundschule Querum von einer bisherigen Dreizügigkeit auf eine Vierzügigkeit. Die Räumlichkeiten der Grundschule Querum sind für eine Vierzügigkeit nicht ausreichend. Außerdem ist die Einrichtung des Ganztagsbetriebes vorgesehen, für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Beteiligung an den Kosten für die bauliche Erweiterung der Grundschule um vier allgemeine Unterrichtsräume und zwei Gruppenräume. Ausgehend von 104 Schülerinnen bzw. Schülern (4 Klassen x 26 Schüler/Klasse) beträgt die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin 28/104 Anteil bzw. 27% der tatsächlichen entstandenen Herstellungskosten.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sich an den Kosten der Einrichtung des Ganztagsbetriebes entsprechend einer möglichen Gesamtschülerschaft von 416 Schülerinnen und Schülern mit 28/416 Anteil bzw. 7 % zu beteiligen.

Voraussetzung für die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin ist, dass der Bedarf für die bauliche Erweiterung der Grundschule Querum innerhalb von fünf Jahren nach Erschließungsbeginn für das Baugebiet entsteht und innerhalb eines weiteren Jahres der Baubeginn erfolgt.

- 18) Durch die Entstehung von ca. 110 neuen Wohneinheiten entsteht ein rechnerischer Bedarf an Jugendspielfläche von 495 m<sup>2</sup>, der aus Immissionsschutzgründen nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb zur Beteiligung an den Grunderwerbs- und Herstellungskosten einer Jugendspielfläche, wenn diese innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Dibbesdorfer Straße-Süd“, im Spielplatzbereich 49-4 bzw. im zukünftigen Baugebiet „Holzmoor-Nord“, hergestellt wird.
- 19) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der zukünftigen öffentlichen Grünfläche einschl. der Spielflächen, der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (jeweils nur für den örtlichen Bedarf), des Straßenbegleitgrüns und der externen Ausgleichsflächen zu erstatten.



- 20) Die öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich A dient sowohl dem örtlichen (51,47%) als auch dem überörtlichen Bedarf (48,53 %). Die Herstellungskosten für den überörtlichen Bedarf trägt die Stadt. Das Gleiche gilt für den überörtlichen Anteil der externen Ausgleichsflächen (bezogen auf die Kitafläche). Die zukünftigen öffentlichen Erschließungs-, Grün-, Maßnahmen und Ausgleichsflächen wird die Erschließungsträgerin nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen – soweit sich diese Flächen nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden.
- 21) Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt den Verkehrswert der von ihr zur Verfügung gestellten zukünftigen öffentlichen Flächen - soweit sie dem örtlichen Bedarf dienen. Der Erstattungsbetrag mindert sich um die tatsächlich anfallenden Kosten für Altlasten- und Abfallentsorgungsmaßnahmen, die auf den städtischen Flächen durchgeführt werden müssen.
- 22) Die insgesamt ca. 2.625 m<sup>2</sup> große Vorbehaltsfläche für Gemeinbedarf (Kita) steht zu 1.760 m<sup>2</sup> im Eigentum der Erschließungsträgerin und zu 865 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt. Der örtliche Bedarf aus dem Baugebiet beträgt ca. 1.623 m<sup>2</sup>. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt spätestens zwei Monate nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages ein unwiderrufliches Angebot zur unentgeltlichen Übertragung einer 1.623 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des in ihrem Eigentum stehenden Grundstücks und zum Ankauf der darüberhinausgehenden Teilfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> zu machen.

#### Sozialer Wohnungsbau

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, im Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“ gemäß Ratsbeschluss eine Quote von 20 % des Geschosswohnungsbaues als gefördertem Wohnraum zu realisieren.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Erschließungsträgerin trägt grundsätzlich die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Davon ausgenommen sind folgende Kosten für die Deckung überörtlichen Bedarfs, die die Stadt zu tragen hat:

Herstellungskosten der öffentlichen Grünfläche (48,53 %)	rd. 110.000 €
Herstellungskosten der öffentlichen Spielflächen (12,2 %)	rd. 5.300 €
Herstellungskosten der externen Ausgleichsflächen (3,5 % x 21/55)	rd. 800 €

#### **Insgesamt**

**rd. 116.100 €**

Die Haushaltsmittel für die Herstellungskosten des überörtlichen Bedarfs der öffentlichen Grünfläche, der öffentlichen Spielflächen und der externen Ausgleichsfläche werden gemeinsam mit den Haushaltsmitteln für die Herstellung des ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dibbesdorfer Straße-Süd“ liegenden Weges entlang der ehemaligen Bahntrasse vom FB 61 für den Haushalt 2020 beantragt.

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

**Anlage/n:**

- Anlage 1: QU62-Übersichtsplan
- Anlage 2: QU62-Nutzungsbeispiel
- Anlage 3a: QU62-Rechtsplan-Geltungsbereich A
- Anlage 3b: QU62-Rechtsplan-Geltungsbereich B
- Anlage 3c: QU62-Rechtsplan-Geltungsbereich C
- Anlage 3d: QU62-Rechtsplan-Planzeichen
- Anlage 4: QU62-Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: QU62-Abgrenzung des Erschließungsgebietes

26.04.2018



Maßstab 1:20.000

Quelle: Stadt Braunschweig - Open GeoData, 2016, Lizenz: dl-de/by-2-0



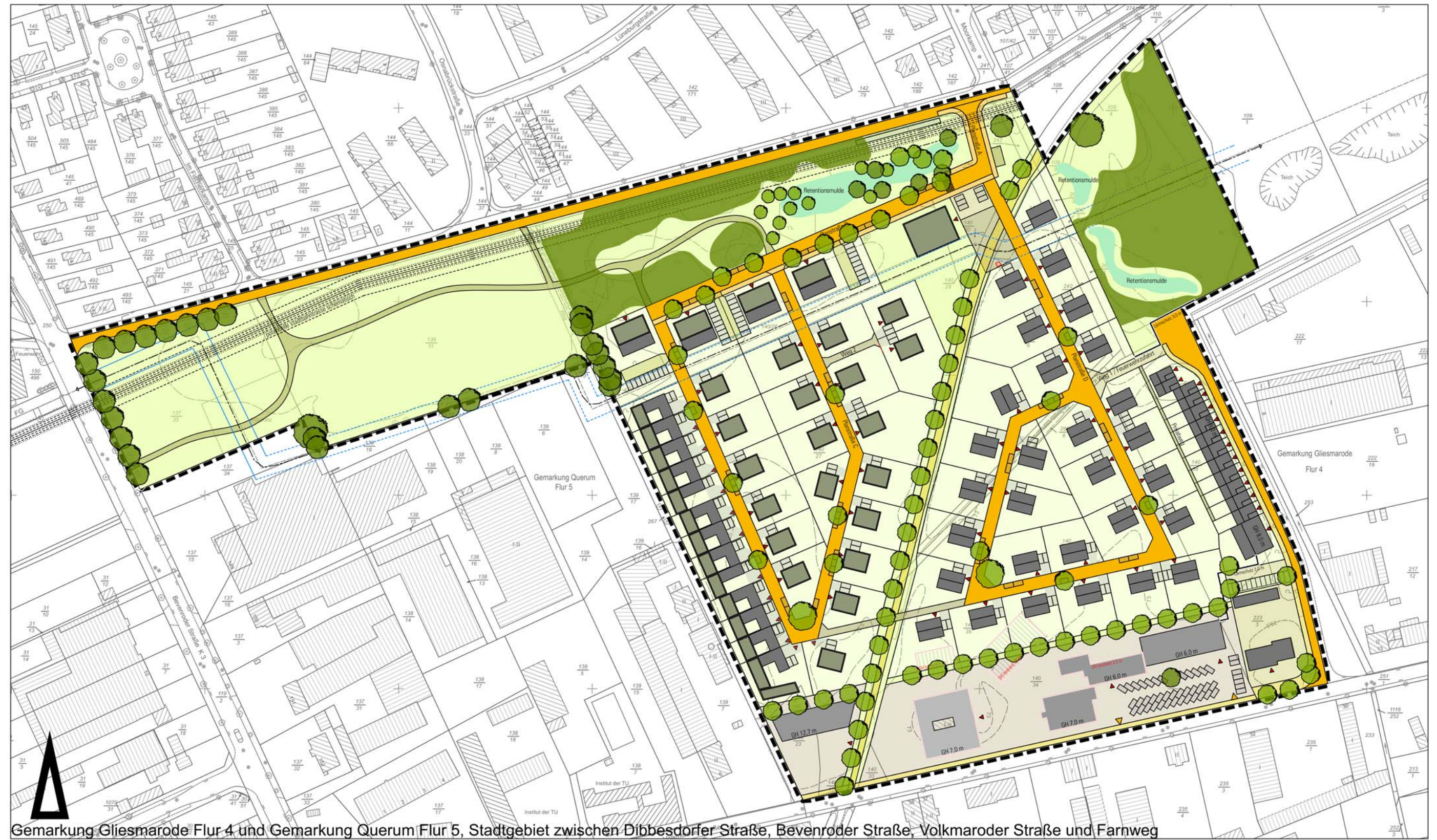
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Dibbesdorfer Straße - Süd**

Nutzungsbeispiel

Stand: Beteiligung gem. § 3(2) BauGB, 26.04.2018

QU 62



Maßstab 1:2.000

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

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

<sup>2)</sup> LGLN Landamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen, Pegelstationen, Vermessungs-Stationen



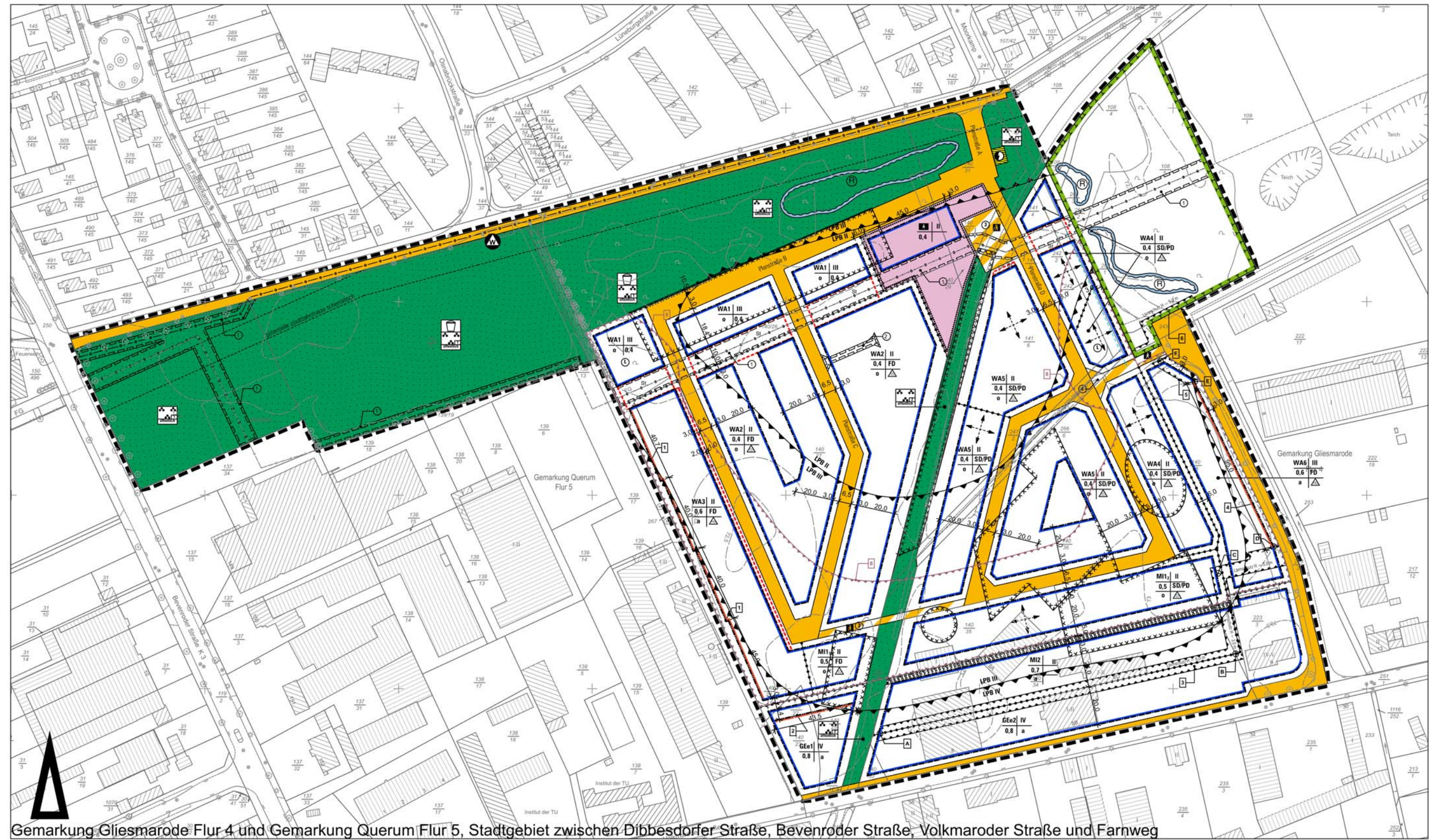
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Dibbesdorfer Straße - Süd**

QU 62

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A

Stand: Beteiligung gem. § 3(2) BauGB, 26.04.2018



Maßstab 1:2.000

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

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

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

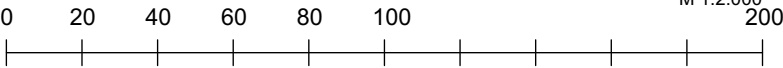




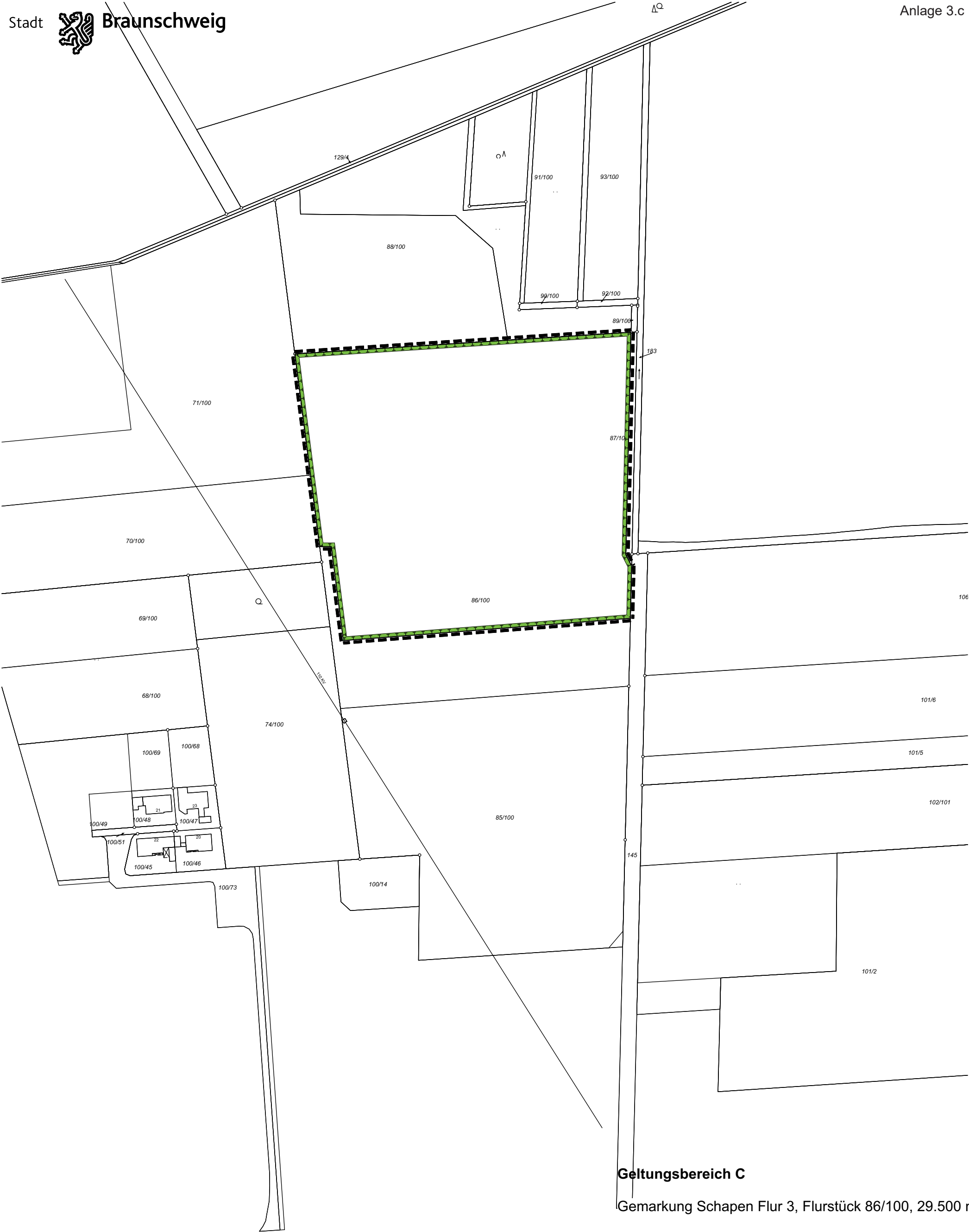
Geltungsbereich B

Gemarkung Querum Flur 4, Flurstück 81/22, 1.203 m²

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
Dibbesdorfer Straße - Süd, QU 62  
§ 3(2) BauGB  
Stand 26.04.2018

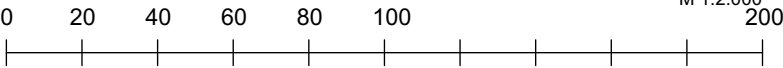


M 1:2.000  
200



**Geltungsbereich C**  
Gemarkung Schapen Flur 3, Flurstück 86/100, 29.500 m²

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Dibbesdorfer Straße - Süd, QU 62**  
§ 3(2) BauGB  
Stand 26.04.2018




Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Dibbesdorfer Straße - Süd**

QU 62

Planzeichenverordnung im Sinne der BauNVO (Zahlenangaben sind Beispiele)



Art der baulichen Nutzung

<b>WA 1</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MI 1</b>	Mischgebiet
<b>GEe 1</b>	eingeschränktes Gewerbegebiet
	Flächen für Gemeinbedarf (Kita)




Maß der baulichen Nutzung

<b>0,8</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
<b>V</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß




Bauweise, Baugrenzen

<b>O</b>	offene Bauweise
<b>a</b>	abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig

**SD / PD / FD** Satteldach / Pultdach / Flachdach

	Baugrenze
	Baulinie
	Baulinie 4. Obergeschoss



Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg


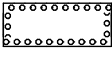
Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

	Elektrizität
	Wertstoffcontainer

Grünflächen

	Parkanlage öffentlich
	Spielplatz



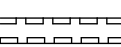




Maßnahmen für Natur und Landschaft

	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen






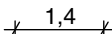
Wasserflächen

	Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)
--	---


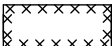
Sonstige Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Nutzungsabgrenzung
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
	Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Umgrenzung der Flächen gemäß textlicher Festsetzung IX 3. "Schutzbedürftige Räume"
	Flächen für Stellplätze






Hinweise

		Hinweis auf textliche Festsetzung	
			Hinweis auf textliche Festsetzung
		Maßangaben in Metern	

Nachrichtliche Übernahmen

	Hauptleitung unterirdisch
	Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bestandsangaben

	Wohngebäude
	Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
	Flurstücksgrenze
<b>II</b>	vorhandene Geschosshöhe
	Flurstücksnummern
	Höhenangaben über NN



# Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

## Dibbesdorfer Straße - Süd

**QU 62**

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

BauNVO 2017

#### A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	<u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6)</u>
1.1	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) nur wie folgt zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>
1.2	Ausnahmsweise können zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul>
2.	<u>Mischgebiete (MI 1 und MI 2)</u>
	Die einzelnen Mischgebiete werden in Bezug auf die Nutzungsmischung wie ein zusammenhängendes Baugebiet behandelt.
2.1	In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BaunVO nur wie folgt zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>
3.	<u>Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2)</u>
3.1	In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BaunVO nur wie folgt zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser,</li> <li>• Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.</li> </ul>

3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

3. Im gesamten Geltungsbereich des QU 62 nicht zulässig sind insbesondere:

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

II	Maß der baulichen Nutzung
1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BaunVO durch die Grundflächen von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagen, offenen Garagen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO,</li> <li>• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> bis maximal 50% zulässig.
2.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BaunVO durch die Grundflächen von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO,</li> <li>• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> bis maximal 25% zulässig.

### III Höhe baulicher Anlagen

#### 1. Höhendefinition

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

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

Attikahöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Oberkante der die Flachdächer umgebenden Attika.

#### 2. Höhenbezugspunkt

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.

#### 3. Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Attikahöhe des obersten Geschosses 15,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

#### 4. Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die Attikahöhe des obersten Geschosses 7,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

#### 5. Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 dürfen Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 11,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

#### 6. Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 6

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 darf die Attikahöhe des obersten Geschosses 12,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

#### 7. Gebäudehöhen im Mischgebiet MI 1

Im Mischgebiet MI 1 darf die Attikahöhe des obersten Geschosses der Gebäude 7,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Im Mischgebiet MI 1 dürfen Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern eine Traufhöhe von

7,5 m und eine Firsthöhe von 11,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

#### 8. Technische Anlagen

Technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile und Solaranlagen dürfen die unter III.1 bis III.6 genannten maximal zulässigen Gebäudehöhen um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränken und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückbleiben. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Fotovoltaik oder Wärmekollektoren sind von der Beschränkung auf die untergeordnete Fläche ausgenommen, soweit sie durch geeignete Maßnahmen optisch nicht in Erscheinung treten.

### IV Bauweise

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 mit abweichender Bauweise a sind nur Hausgruppen ohne seitliche Grenzabstände zwischen den Gebäuden zulässig. Die Hausgruppen dürfen auch mit einer Länge von über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. In den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sowie im Mischgebiet MI 2 mit abweichender Bauweise a dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude auch wie folgt errichtet werden:

- mit einer Länge von über 50 m,
- ohne seitlichen Grenzabstand.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie um bis zu maximal 1,5 m auf maximal 50% der Fassadenfläche zugelassen werden. Die textliche Festsetzung IX 1.1 ist zu beachten.

4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie um bis zu maximal 1,0 m auf maximal 50% der Fassadenlänge je Geschossebene zugelassen werden. Im Dachgeschoss ist ein Rücksprung auf der gesamten Fassadenlänge bis zu 3,5 m zulässig. Die textliche Festsetzung IX 1.4 ist zu beachten.

### V Überbaubare Grundstücksfläche

#### 1. Überschreitungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 6 sowie im Mischgebiet MI 1 dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen,

- Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte und Balkone bis zu 2,0 m auf maximal 50% der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.
2. Nebenanlagen
- 2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sowie im Mischgebiet MI 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Briefkastenanlagen, Mülltonnenstellplätze sowie Einfriedungen.
- 2.2 In den Baugebieten WA 1, MI 1, GEe 1, GEe 2 sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die Standorte für Müllboxen dreiseitig in einer Höhe von mindestens 1,6 m zu begrünen.
3. Stellplätze und Garagen
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet MI 1 sind offene Garagen (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die seitlichen Abstandsflächen zwischen den Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf einem mindestens 1 m breiten Streifen zu begrünen.
- 3.2 Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten. Ausgenommen davon ist der Bereich vor gefangenen Stellplätze gemäß B V 1, der als Stellplatzfläche genutzt werden darf.
- 3.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe<sub>1</sub> und GEe<sub>2</sub> sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze nur mit einem seitlichen Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Flächen zulässig. Die Abstandsflächen sind zu begrünen.
- Ausnahmsweise können die seitlichen Abstände von Stellplätzen zu öffentlichen Flächen auf einen Abstand von mindestens 1 m reduziert werden, sofern die verringerten Abstandsflächen zu öffentlichen Grünflächen mit einer mindestens 1,20 m hohen Schnitthecke begrünt werden.
- 3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig; in den eingeschränkten Gewerbegebieten in einer Breite von maximal 6,0 m. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrt ist im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger festzulegen.

#### 4. Lärmschutzmaßnahmen

Notwendige Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz bis zu einer Höhe von 3,0 m über der angrenzenden Geländeoberkante gemäß A IX 1.3 dürfen innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

### VI Grünordnung

#### 1. Begrünung öffentlicher Flächen

- 1.1 Innerhalb der Planstraßen A bis D sind insgesamt mindestens 20 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 1.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölz- und Vegetationsstrukturen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Auf der Fläche sind unter Ausnutzung vorhandener Lücken im Gehölzbestand zwei Retentionsmulden anzulegen, an die jeweils Zu- und Ableitungen einer vorhandenen Regenwasserleitung anzubinden sind. Die Mulden sind mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:2 bis 1:4 herzustellen und funktional in zwei Bereiche zu gliedern:
- Senken, die ab Juli/August trockenfallen und davon abgetrennt
  - eine dauerhafte Wasserfläche.
- Die Mulden sind im jährlichen Wechsel freizuschneiden; das Mähgut ist außerhalb der Mulden punktuell zu lagern.
- 1.3 An der Nordseite der in A IX 1.6 bzw. in dem mit „6“ in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bereich zu errichtende Lärmschutzwand in Form einer für Kleintiere durchlässigen Gabionenwand (Lochanteil maximal 0,3%), sind als Trittssteinhabitat zwischen den Kleintierpassagen mindestens fünf Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m, Böschungsneigung 1:1,5, aus anstehendem Boden, Wurzelstubben/ Totholz sowie plattigen Natursteinen herzustellen.
- 1.4 Die in A IX 1.6 bzw. in dem mit „6“ in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bereich als Gabionenwand zu errichtende Lärmschutzwand ist beidseitig mit Klettergehölzen, mindestens eine Pflanze pro 3,0 m, zu begrünen.
- 1.5 Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen „1“ festgesetzten Maßnahmen gelten als interne Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet.
- 1.6 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „1“ sind die Baumreihen entlang der Bevenroder Straße und der Dibbesdorfer Straße sowie vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm durch geeignete

- Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Zulässig ist die Entnahme von Bäumen für die Herstellung des Kinderspielplatzes, des Regenwasserrückhaltebeckens und von Wegeverbindungen.
- 1.7 Folgende Nutzungen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen „1“ zulässig:
- Kinderspielplatz auf einer Fläche von mind. 564 m<sup>2</sup>.
- 1.8 Zur Herstellung von Wegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen „1“ ist eine Querung der potentiellen Stadtbahntrasse in Verlängerung der Straße Im Fischerkamp zulässig.
- 1.9 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „1“ ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 630 m<sup>3</sup> anzulegen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:2 bis 1:4 herzustellen und funktional in drei Bereiche zu gliedern:
- Einleitungsbereich zur Rückhaltung abfiltrierbarer Stoffe mit (ggf. horizontaler) Bodenpassage in das weitere Becken.
  - Senken, die ab Juli/August trockenfallen und davon abgetrennt
  - eine dauerhafte Wasserfläche.
- Im Zuge der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens sind drei unterschiedliche Vegetationszonen zu entwickeln:
- Sukzessionsbereiche mit Röhricht und vereinzelt Gehölzen,
  - Feucht-/Nasswiesenzonen, die jährlich (ab Oktober) zu mähen und das Mähgut abzuführen ist sowie
  - trockenere Randbereiche, die wiesenartig gemäht bzw. gemulcht werden.
- Die Randbereiche des Beckens sind auf 10 % der Fläche gruppenweise mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit den Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 20 standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Zufahrtbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.
- 1.10 Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche „1“ verlaufende Graben ist durch Ausbildung von Mäandern, Abflachungen der Uferböschungen und Aufweitungen des Grabenprofils zu gestalten.
- 1.11 Punktuell sind abseits der intensiv genutzten Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen „1“ Biotopstrukturen als Lebensraum für Heuschrecken und den
- Kammolch im Abstand von ca. 100 m entlang der Grün-/Biotopverbundachse zu entwickeln. Mindestens vier Bereiche mit einer Größe von jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> sind als Totholz- und Stein-/ Schotter-/Sandflächen anzulegen und periodisch im Wechsel vegetationsarm zu halten.
- 1.12 Die übrigen Flächen der öffentlichen Grünflächen „1“ sind unter Einbeziehung bestehender Vegetationsstrukturen mit Rasen- und Wiesenflächen sowie mit Einzelbäumen und gegliederten Gehölzstrukturen auf mindestens 8 % der Fläche zu gestalten und zu entwickeln. Für Gehölzanpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze, für Einzelbäume überwiegend standortheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden.
- 1.13 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „2“ ist entlang der ehemaligen Bahntrasse die Herstellung eines Geh- und Radweges aus wassergebundener Decke zulässig. Nordwestlich des Weges ist eine Baumreihe aus mindestens 20 mittelkronigen Laubbäumen anzupflanzen. Südöstlich des Weges sind in den Randbereichen als Lebensraum für Heuschrecken und den Kammolch einzelne Totholz- und Stein-/ Schotteranhäufungen im Abstand zwischen 50 und 100 m anzulegen. In den dazwischen liegenden Randbereichen sind als Lebensraum für Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken blütenreiche Ruderal- und Saumstrukturen zu entwickeln.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 Innerhalb des Mischgebietes MI 2 ist in dem zeichnerisch für Pflanzbindungen festgesetzten Bereich eine dreireihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen im Raster 1 x 1 m anzulegen. Unterbrechungen der anzupflanzenden Strauchhecke für Durchwegungen sind auf maximal zwei Wege pro Grundstück in einer Breite von je einem Meter zu beschränken.
- 2.2 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE sind mindestens 10% der Grundstücksflächen zu begrünen: Je angefangene zu begrünende 100 m<sup>2</sup> sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.
- 2.3 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein Großbaum wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 2.4 Innerhalb des Wohngebietes WA 1 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum jeweils als Hochstamm sowie zusätzlich zwei Großsträucher zu pflanzen.
- 2.5 An Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten und Gebäuden innerhalb der

festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Ruhestätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Je Gebäude sind mindestens fünf Nist- und Ruhestätten anzubringen, die für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sind. Die Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

### 3. Ausführung der Begrünung auf öffentlichen Flächen

3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel mindestens 2,0 m Breite und mindestens 9,0 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 mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen:

- auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen: Laubbäume mit einem StU 20 bis 25 cm,
- auf öffentlichen Grünflächen: Laubbäume mit einem StU 18-20 cm, Obstbäume 10-12 cm.

3.3 Für Gehölzanpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten

- Heister: mindestens 2 x verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe,
- Sträucher: verplanter Strauch, 60 bis 100 cm Höhe.

3.4 Es sind überwiegend standortheimische Gehölze zu verwenden.

Großkronige standortheimische Laubbäume sind z. B. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Mittelkronige standortheimische Bäume sind z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

3.5 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

3.6 Die festgesetzten Anpflanzungen sind gleichzeitig mit Ingebrauchnahme der

baulichen Anlagen herzustellen, vorhandene bauliche Anlagen und Versiegelungen sind vollständig inkl. Unterbau und Fundament zu entfernen.

3.7 Die Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie die Herstellung der beiden Retentionsmulden in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen und binnen zwei Jahren abzuschließen. Die Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend der Festsetzungen abschließend umzusetzen.

3.8 Für alle öffentlichen Grünflächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

3.9 Zur Überwachung und Erfolgskontrolle artenschutzrelevanter Maßnahmen ist im Bereich der zu erstellenden Gewässer und der öffentlichen Grünflächen ein Monitoring durchzuführen. Der Entwicklungsstand der Maßnahmen ist zwei bis drei Jahre sowie fünf Jahre nach Fertigstellung durch die Erfassung folgender Artengruppen zu überprüfen:

- Tagfalter,
- Heuschrecken,
- Amphibien,
- Reptilien.

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

Die externen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet werden auf Teilflächen der folgenden Flurstücke festgesetzt:

- Gemarkung Querum, Flur 4, Flurstück 81/22 (Geltungsbereich B, 1.203 m<sup>2</sup>)
- Gemarkung Schapen, Flur 3, Flurstück 100/86 (Geltungsbereich C, 29.500 m<sup>2</sup>)

### Geltungsbereich B

Auf der im Geltungsbereich B gelegenen Fläche, Gemarkung Querum, Flur 4, Flurstück 81/22, ist ein Bereich mit mindestens 500 m<sup>2</sup> für Sandablagerungen aus der Schunter-Unterhaltung vorzuhalten. Der Sand ist dünenartig mit Böschungsneigungen zwischen 1:1 und 1:4 zu modellieren.

Entlang der Nordseite ist eine mindestens fünfreihige Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen im Raster 1 x 1 m zu pflanzen. Entlang der Ostgrenze ist in einem Abstand von 20 m zur Nordgrenze – als Freihaltung für eine Durchfahrt - eine mindestens 3-reihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen im Raster 1 x 1 m zu pflanzen.

### Geltungsbereich C

Auf der im Geltungsbereich C gelegenen Fläche, Gemarkung Schapen, Flur 3, Flurstück 100/86, ist im Nordosten ein Laichgewässer für Amphibien mit insgesamt (max.) 2.000 m² Wasserfläche und Uferneigungen von 1:2 bis 1:10 anzulegen. Das Laichgewässer soll jährlich ca. im August trockenfallen.

Im Norden ist das Laichgewässer mit einer mindestens dreireihigen nach Westen ist der Geltungsbereich C mit einer achtreihigen Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen im Raster 1 x 1 m auf einer Fläche von insgesamt 2.870 m² abzugrenzen.

Die an das Laichgewässer westlich angrenzende Fläche ist auf mindestens 11.000 m² als Grünland und die südlich angrenzende Fläche ist auf mindestens 10.000 m² als Acker zu bewirtschaften.

Auf der Grünlandfläche sind mindestens 7 hochstämmige Eichen (*Quercus robur*) zu pflanzen und mit einer Unterpflanzung im Stammbereich von mindestens drei Dornsträuchern (z. B. *Crataegus monogyna*, *Rhamnus cathartica*, *Prunus spinosa*) je Hochstamm zu versehen.

Der Geltungsbereich C ist gemäß EG-Öko-Basisverordnung Nr. 834/2007 zu bewirtschaften.

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind die auf der Fläche vorhandenen Wege zu berücksichtigen und deren weitere Nutzung zu gewährleisten.

Für die in den Geltungsbereichen B und C zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Heister: mindestens zweimal verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe,
- Sträucher: verplanter Strauch, 60 bis 100 cm Höhe.

Die Maßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und binnen zwei Jahren abzuschließen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur Überwachung und Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen ist auf den Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B und C ein Monitoring und ggf. zur Zielerreichung erforderliche Anpassungen durchzuführen. Der Entwicklungsstand der Maßnahmen ist zwei - drei Jahre sowie fünf Jahre nach Fertigstellung durch die Erfassung folgender Artengruppen zu überprüfen:

- Tagfalter,
- Heuschrecken,
- Amphibien,
- Reptilien.

### **VIII Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen**

Die festgesetzten Flächen mit den darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen i. S. von §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. mit § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Sie werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6	58,5 %
Mischgebiete MI 1 und MI 2	14,8 %
Gewerbegebiete GEe1 und GEe 2	11,0 %
Gemeinbedarf (Kita)	3,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen)	10,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckbest. (Geh- und Radwege)	1,4 %

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

#### **1. Aktiver Lärmschutz**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist auf der mit „1“ in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Baulinie eine durchgängige Gebäudeaußenwand mit einer erforderlichen Gesamthöhe von mindestens 6,0 m zu errichten. Abweichungen gemäß IV 3. sind zulässig.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 ist auf der mit „2“ in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Baulinie ein durchgängiger Gebäuderiegel mit einer erforderlichen Gesamthöhe von mindestens 12,7 m zu errichten.

1.3 Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 und dem Mischgebiet MI 2 ist in dem mit „3“ in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bereich zwischen den mit „A“ und „B“ bezeichneten Punkten eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer erforderlichen Gesamthöhe von mindestens 6,0 m zu errichten. Zwischen den Punkten „B“, „C“ und „D“ ist eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer erforderlichen Gesamthöhe von mindestens 3,0 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss lückenlos an das im WA 6 angrenzende Gebäudeanschießen.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist auf der mit „4“ in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Baulinie eine durchgängige Gebäudeaußenwand mit einer erforderlichen Gesamthöhe von mindestens 9,0 m zu errichten. Abweichungen gemäß IV.4 sind zulässig.

1.5 Im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 ist in dem mit „5“ in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bereich zwischen den mit „E“ und „F“ bezeichneten Punkten eine geschlossene Gebäudewand mit einer erforderlichen Gesamthöhe von mindestens

- 9,0 m zu errichten.
- 1.6 In dem mit „6“ in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bereich ist eine durchgängige Lärmschutzwand in Form einer für Kleintiere durchlässigen Gabionenwand, Lochanteil maximal 0,3%, mit einer erforderlichen Gesamthöhe von mindestens 3,0 m zu errichten. Die äußere Schale der Gabionenwand ist mit Bruch- oder Feldsteinen herzustellen, so dass als Lebensraumangebot ein ausreichendes Lückensystem entsteht.
- Die Festsetzungen unter A VI 1.3 und A VI 1.4 sind zu beachten.
- 1.7 Von den Festsetzungen IX 1.1 bis IX 1.6 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
- 1.8 Die Lärmschutzanlagen müssen die folgenden schalltechnischen Eigenschaften aufweisen:
- Anlagen nach 1.1 bis 1.5:
    - Schalldämm-Maß von > 25 dB, nach ZTV-LSW-06
    - Schallabsorption beidseitig > 4 dB, nach DIN 1793-1 Gr. A2
  - Anlage nach 1.6:
    - Schalldämm-Maß von > 25 dB, nach ZTV-LSW-06
    - Schallabsorption Nordseite > 4 dB, nach DIN 1793-1 Gr. A2
    - Schallabsorption Südseite ≥ 8 dB, nach DIN 1793-1 Gr. A2
  - Bezugspunkt ist 73 m NN (Straßengradient vom Farnweg)
2. Lärmpegelbereiche
- 2.1 Im Plangebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 2.2 Von den Festsetzungen unter 2.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
3. Schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den nachfolgend genannten Bereichen schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche nur auf der jeweils lärmabgewandten Gebäudeseite im Schallschatten des Gebäudes zulässig. im WA 3 und WA 6
- im WA 1 und WA 4 in den jeweils mit „L“ in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Baufeldern im ersten Obergeschoss;
  - im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 in dem mit „8“ in den zeichnerischen Festsetzungen abgegrenzten Bereich oberhalb des ersten Obergeschosses.
- 3.2 Von den unter 3.1 genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird,
- dass für die zugehörige Wohnung ein zweiter Außenwohnbereich auf der jeweils lärmabgewandten Gebäudeseite im Schallschatten des Gebäudes zur Verfügung steht, oder
  - dass im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet ist.
4. Emissionsbeschränkungen
- 4.1 Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den jeweils zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und der umgesetzten Maßnahmen gemäß IX 1.1 bis IX 1.5 dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP,  $L_{WA}$ ) nicht überschritten werden:
- | Gebiet | $L_{WA}$ in dB(A) |            |
|--------|-------------------|------------|
|        | 6 - 22 Uhr        | 22 - 6 Uhr |
| GEe 1  | 52                | 37         |
| GEe 2  | 52                | 37         |
- 4.2 Von den in der Tabelle unter 4.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch gleichwertige, alternativ vorgesehene, aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

## X Bedingte Festsetzungen

1. Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzte Bebauung ist erst zulässig, wenn die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 im Rohbau fertiggestellt ist oder gutachterlich nachgewiesen ist, dass in diesem Bereich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gleichwertig sichergestellt ist.

2. Die im Gebiet WA 4 und WA 5 festgesetzte Bebauung ist erst zulässig, wenn die Bebauung im Gebiet WA 6 im Rohbau sowie die Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzungen IX 1.5 und IX 1.6 fertiggestellt sind oder gutachterlich nachgewiesen ist, dass in diesem Bereich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gleichwertig sichergestellt ist.

## **XI Sonstige Festsetzungen**

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 1.1 Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Bauliche Maßnahmen sind mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung abzustimmen.
- 1.2 Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Anlieger sowie ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Auf der mit „2“ gekennzeichneten Fläche ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zulässig, sofern kein unmittelbarer Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche besteht.
2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg
- Auf den mit „3“ und „4“ gekennzeichneten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ kann im Einzelfall die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zugelassen werden, sofern kein unmittelbarer Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche besteht.

## **B Örtliche Bauvorschrift**

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

### **I Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dibbesdorfer Straße - Süd“, QU 62.

### **II Dächer**

1. Dachformen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 sowie im Mischgebiet MI 1
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 sowie im Mischgebiet MI 1 sind nur Flachdächer zulässig.

### **2. Dachformen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sowie im Mischgebiet MI 1<sub>2</sub>**

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sowie im Mischgebiet MI 1<sub>2</sub> sind für alle Hauptgebäude nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig. Gauben und Zwerchgiebel sind auf einer Dachneigung bis max. 60° und auf maximal die Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche / Gebäudeseite zu beschränken und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m von der Firstlinie sowie vom Ortgang einhalten; Gauben darüberhinaus auch zur Traufe.

Dächer von Wintergärten, Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen und Überdachungen von Kelleraußentreppen sind von der Regelung ausgenommen.

- 2.2 Für die Wohngebiete WA 4 und WA 5 sowie das Mischgebiet MI 1 gilt als Richtung der Dächer (Firstrichtung) der Hauptgebäude die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Firstrichtung.

### **3. Material und Farbe**

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind für die geeigneten Flächen der Dächer nur die Farbtöne rot bis braun und anthrazit zulässig. Darüber hinaus sind zulässig:

- Dacheindeckungen aus Schiefer/ Zinkblech,
- Glasdächer und -elemente,
- Dachflächen, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden,
- Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung.

### **4. Dachbegrünung**

In den Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten sind Flachdächer zu mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünteten Flächen angerechnet werden. Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, soweit unterhalb dieser die Begrünung umgesetzt wird.

## **III Fassaden**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sowie dem Mischgebiet MI 1 sind die Außenfassaden als weiße Putzfassaden oder als rotes oder braunes Klinkermauerwerk auszuführen. Andere Farben und Materialien sind bis zu 30% je Fassade zulässig.



#### IV Einfriedungen

1. Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sowie im Mischgebiet MI 1  
  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sowie im Mischgebiet MI 1 sind Einfriedungen zwischen privaten und öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
  - als Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) bis zu einer Höhe von 1,6 m,
  - als Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,6 m,
  - als Mauer bis zu einer Höhe von 0,5 m.
2. Einfriedungen im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im Mischgebiet MI 2  
  
Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im Mischgebiet MI 2 sind Einfriedungen zwischen privaten und öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
  - als Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) bis zu einer Höhe von 1,6 m,
  - als Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,6 m.

#### V Einstellplätze

1. Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihemittelhäuser und Mehrfamilienhäuser müssen 1,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

#### VI Abweichungen

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

#### VII Ordnungswidrigkeiten

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

#### C Kennzeichnung

1. Im Plangebiet sind insgesamt sechs Flächen unterschiedlicher Größe gekennzeichnet. Es handelt sich um Flächen, deren Böden in unterschiedlichen Tiefen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei den Schadstoffen handelt es sich vorwiegend um polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), untergeordnet auch um Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Zum Teil sind die gekennzeichneten Bereiche nicht vollständig abgegrenzt, was bedeutet, dass die belasteten Flächen größer oder kleiner sein können als zeichnerisch festgesetzt.
2. Die in C. 1 genannten Flächen sind gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fachgerechte Entsorgung von gefährlichem Abfall muss nachgewiesen werden. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung legt die Untere Bodenschutzbehörde für jede gekennzeichnete Fläche den erforderlichen Sanierungsumfang fest.

#### D Hinweise

1. Schallvorbelastung  
  
Das Plangebiet ist durch die westlich, südlich und östlich angrenzenden Gewerbeflächen sowie durch den Straßenverkehr auf der Volkmaroder Straße lärmvorbelastet.
2. Schallschutznachweis im Einzelfall  
  
Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz und für eine meteorologische Korrektur  $C_{met}$  mit  $C_0 = 0$  dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 für die jeweilige kritische Immissionshöhe anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

Die Berechnung der aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionswerte  $L_i$  von Teilflächen ist nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2, Nr. 7.3.2, für eine mittlere Flächenquellhöhe von 1,5 m über Grund durchzuführen. Herausragende Einzelquellen sind entsprechend ihrer Emissionshöhen zu berücksichtigen.

Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in

Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.

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.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS 90 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

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.

3. Vorschriften

Zur Umsetzung der 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 sowie 2016.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen – Bauen – Umwelt“ der Stadt Braunschweig, Langer Hof 8, eingesehen werden.

4. Kampfmittel

Im Planungsbereich besteht auf Teilflächen ein Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Eine Gefahrenerkundung/ Oberflächensondierung auf Bombenblindgänger ist aus Sicherheitsgründen vor Beginn von Baumaßnahmen durchzuführen.

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

5. Entwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6

sowie im Mischgebiet MI 1 ist auf den Grundstücken zu versickern.

6. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauunterlagen ist für die Baugebiete WA 1 ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

7. Gehölzanzpflanzungen

Für die auf externen Ausgleichsflächen genannten Gehölzanzpflanzungen sind Gehölze nachweislich aus autochthonen Erntebeständen mit dem Herkunftsgebiet 1 (entsprechend dem Leitfadens zur Verwendung gebietseigener Gehölze des BMU 2012) zu verwenden.

8. Gashochdruckleitung

Im Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung der Avacon AG (siehe Leitungsrecht 1). Überbauungen, Bepflanzungen und andere Eingriffe innerhalb des 10 m-Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind unzulässig. Um dem Risiko möglicher Einwirkungen und Beeinträchtigungen im Schutzraum der Leitung entgegenzuwirken, ist es geboten, zu sämtlichen relevanten Eingriffen frühzeitig das Einvernehmen der Leitungsträgerin einzuholen. Auf die Leitungsschutzanweisung der Avacon AG wird verwiesen.



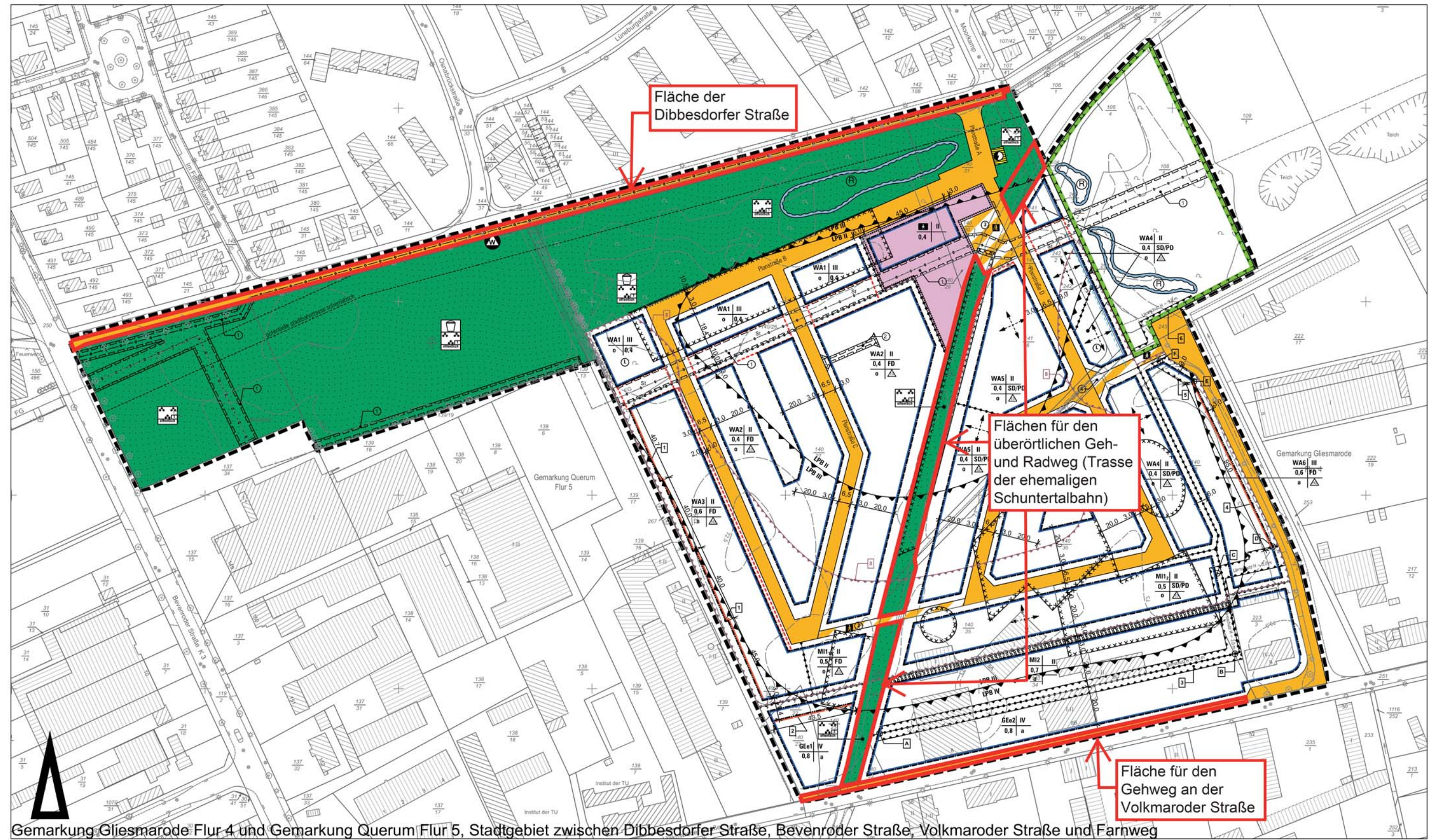
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Dibbesdorfer Straße - Süd**

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A) mit Abgrenzung des Erschließungsgebietes

Stand: Beteiligung gem. § 3(2) BauGB, 26.04.2018

QU 62



Maßstab 1:2.000

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

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

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

 Flächen nicht im Erschließungsgebiet