

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Trakehnenstraße/Breites Bleek", ST 81, zwischen Trakehnenstraße, Breites Bleek, Springbach, A 395 und dem Gewerbegebiet Senefelderstraße***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

17.08.2018

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

21.08.2018

*Status*

Ö

**Beschluss:**

Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der aus der Erschließungsgesellschaft Trakehnenstraße GmbH & Co. KG, der Doormorgen Erschließung GmbH und der Wohnpark Stöckheimer Horst GmbH & Co. KG bestehenden Vorhabenträgerin, (Vorhabenträgerin) mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

**Beschlusskompetenz:**

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 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 1. Dezember 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Trakehnenstraße-Ost“, ST 81, beschlossen. Im Zuge der Planungsvorbereitung stellte es sich als möglich und zweckmäßig heraus, die im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Wohnbaufläche vorgesehene kleine Fläche zwischen der Straße Breites Bleek und der Stadtbahntrasse ebenfalls als Wohngebiet zu entwickeln. Deshalb wird das Bebauungsplanverfahren für beide Teilgebiete zusammen unter der Bezeichnung „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81, durchgeführt. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für ca. 265 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie die Sicherung von Flächen für öffentliche Nutzungen und Grünflächen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Gebiet „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81, 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 Vorhabenträgerin 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 A bis E auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

## **Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

### Erschließungsmaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanalisation) aber einschließlich der privaten Anschlusskanäle auf die Vorhabenträgerin.
- 2) Die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanalisation einschließlich des Schmutzwasser-Pumpwerks in der Planstraße A) mit Ausnahme der Anschlüsse der Grundstücksentwässerung 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, einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte im Geltungsbereich A,
  - b) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers der Planstraßen A bis G sowie in Teilbereichen der Trakehnenstraße und des Ostpreußendamms gemäß der Vertragsgebietsgrenze und seines Zubehörs, einschl. der Einmündungsbereiche in die vorhandenen Straßen innerhalb des Vertragsgebietes, incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.) sowie der öffentlichen Parkplatzflächen, einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung inkl. Straßenbaumpflanzung 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 und des erforderlichen neu herzustellenden Entwässerungsgrabens,
  - d) die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwege – einschl. der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung, soweit sie sich im Vertragsgebiet befinden,
  - e) die Herstellung der öffentlichen Grün- und Parkanlagen mit Wegen, der integrierten Spielflächen für Kinder, einschließlich Spielgeräteausrüstung, Möblierung und Bepflanzung, der Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - f) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung der genannten Anlagen, einschl. Straßen- und Hinweisbeschilderungen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
  - g) das Herstellen der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Wertstoffcontainer, Trafostation, Breitbandstation), einschl. Einfriedung und Begrünung,
  - h) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), der Straßenausbauplanung, der Planung zur Stadtbahnquerung, der Planung der verkehrsberuhigenden Maßnahmen in

der Romintenstraße und Rossittenstraße, der Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) in den Geltungsbereichen A, B, C, D und E des zukünftigen Bebauungsplanes „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81.

Die Herstellung umfasst:

- a) die Durchführung von Gefahrenereignisforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel,
- b) die erstmalige Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Geltungsbereiche A bis E, einschließlich der in den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans bestimmten Maßnahmen zur Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,
- c) die Anbringung oder bauliche Integration von künstlichen Nisthilfen und Nist- und Lebensstätten an Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten,
- d) ein Monitoring im 1., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung in den Geltungsbereichen B und D.

### Folgemaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Entstehung des Baugebietes stehen, auf ihre Kosten durchzuführen. Dazu gehören:

- a) Maßnahmen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs für das Baugebiet (Befestigung der städtischen Fläche der Senefelderstraße – südlich – bis zur Grabenfläche – nördlich –, die Sicherung der Grabenüberfahrt und das Errichten einer temporären Lichtsignalanlage an der Kreuzung Mascheroder Weg/Senefelderstraße, einschl. der erforderlichen Beschilderungen und Markierungen,
- b) eine Querung der Stadtbahntrasse gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplan und dem Entwurf der Planung zur Stadtbahnquerung (siehe Anlage 7). Die Planung ist mit der Braunschweiger Verkehrs-GmbH abgestimmt,
- c) verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Romintenstraße und der Rossittenstraße (siehe Anlage 8),
- d) die Herstellung einer ca. 1.600 m<sup>2</sup> großen Jugendspielfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche 5. Die Jugendspielfläche dient zu 75 % der Deckung des örtlichen Bedarfs aus dem Baugebiet und zu 25 % zur Deckung des bereits bestehenden Fehlbedarfs.

### Umsetzung der Maßnahmen

- 1) Für die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen, mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanalisation), aber einschl. der privaten Anschlusskanäle, der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges

Ingenieurbüro.

- 2) Für die Planung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanalisation) mit Ausnahme der privaten Anschlusskanäle, beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadtentwässerung ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 3) Mit der Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und Bauleitung für die Verlegung und bauliche Veränderung des im Vertragsgebiet verlaufenden Grabens (Entwässerungsgraben [1]) und des Springbachs beauftragt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt und der Stadtentwässerung ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 4) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Grünflächen, einschl. der Kinder- und Jugendspielflächen und der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A bis E, beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein Landschaftsarchitekturbüro.
- 5) 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.
- 6) Die Bauleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Folgemaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 7) Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Ingenieurbüro wird die Arbeiten im Vertragsgebiet in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin und der Stadt und den Ver- und Entsorgungsträgern zeitlich und organisatorisch koordinieren.
- 8) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt bis auf die öffentlichen Entwässerungsanlagen durch die Vorhabenträgerin.
- 9) Die Auftragserteilung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt durch die SE|BS.
- 10) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt bzw. die SE|BS erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

#### Soziale Infrastruktur

- 1) Für rd. 265 neue Wohneinheiten (davon 118 in Mehrfamilienhäusern und 147 in Einfamilienhäusern) ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an 74 Kinderbetreuungsplätzen (41 Kindergartenplätze und 33 Krippenplätze). Daraus resultiert der Bedarf für eine Vier-Gruppen-Kindertagesstätte, für die im Geltungsbereich A eine Gemeinbedarfsfläche in Größe von ca. 2.650 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dieser städtischen Fläche eine Kindertagesstätte mit den erforderlichen Räumlichkeiten für eine Vier-Gruppen-Kindertagesstätte herzustellen und anschließend auf die Stadt zu übertragen. Soweit es sich um die Deckung des aus dem Baugebiet resultierenden Bedarfs handelt (74 von insgesamt 80 Betreuungsplätzen), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Kindertagesstätte unentgeltlich zu übertragen. Für die für den überörtlichen Bedarf geschaffenen Betreuungsplätze erstattet die Stadt der Vorhabenträgerin die Herstellungskosten.

Die Kindertagesstätte einschl. Inneneinrichtung, Erstausrüstung und Außengelände müssten spätestens zur Verfügung stehen, wenn 50 % der geplanten Wohneinheiten im



Baugebiet bezugsfertig sind.

- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich an den Kosten des erforderlichen Ausbaus der Grundschulinfrastruktur entsprechend dem durch das Baugebiet ausgelösten Bedarf bis zu einem Festbetrag zu beteiligen.

### Sozialer Wohnungsbau

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 20 % der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als sozialen Wohnungsbau im Sinne des § 1 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) zu errichten.

Falls die Vorhabenträgerin den sozialen Wohnungsbau nicht oder nicht fristgerecht herstellt, wird eine Vertragsstrafe von 50.000 € je Wohneinheit fällig.

### Gemeinschaftliches Wohnen

Für ein gemeinschaftliche Wohnprojekt wird ein Grundstück östlich der Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) reserviert.

### Spielplatzaufwertung

Durch das Baugebiet entsteht ein Bedarf an insgesamt 750 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche. Neben der Integration von 350 m<sup>2</sup> Spielfläche für Kinder in den öffentlichen Grünflächen soll der vorhandene Kinderspielplatz Bischofsburgweg/Ortelsburgweg aufgewertet werden.

### Kostenerstattungen

- 1) Durch die Vorhabenträgerin wird entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes eine ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Jugendspielfläche hergestellt. Diese Jugendspielfläche dient zu 25 % der Deckung des bereits bestehenden Fehlbedarfs (überörtlicher Bedarf). Die Herstellungskosten der Jugendspielfläche sind daher zu 25 % durch die Stadt zu erstatten.
- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt die anteiligen tatsächlichen Herstellungskosten für die Erweiterung der Grundschulinfrastruktur zu erstatten.
- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die Aufwertung des vorhandenen Kinderspielplatzes Bischofsburgweg/Ortelsburgweg bis zum vertraglich vereinbarten Maximalbetrag.
- 4) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen mit Ausnahme des verlegten Entwässerungsgrabens [1].
- 5) Die Vorhabenträgerin übernimmt 75 % der tatsächlichen Herstellungskosten des verlegten Entwässerungsgrabens [1]. Die Stadtentwässerung erstattet der Vorhabenträgerin die verbleibenden 25 % nach Vorlage der geprüften Schlussrechnung.
- 6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der zukünftigen allgemeinen öffentlichen Grünflächen einschließlich integrierter Kinderspielflächen, des anteiligen Jugendplatzes (örtlicher Bedarf), der öffentlichen Straßenraumbegrünung und der Ausgleichsflächen, für deren Unterhaltung die Stadt zuständig ist, zu erstatten.
- 7) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt den Wert der von ihr gemäß Anlage 6 zur Verfügung gestellten zukünftigen öffentlichen Flächen - soweit sie dem örtlichen Bedarf dienen (ohne den überörtlichen Anteil des Jugendplatzes und den überörtlichen Anteil der Fläche für die Kindertagesstätte).

## Grundstücksangelegenheiten

Die Vorhabenträgerin muss bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Verfügungsbefugnis über alle für die Realisierung des Baugebietes erforderlichen Flächen, einschl. der externen Ausgleichsflächen, besitzen. Für die in der Anlage 6 dargestellten städtischen Flächen A – E ist mit der Vorhabenträgerin noch ein Kaufvertrag abzuschließen. Der Grundstücksverkauf an die Vorhabenträgerin bedarf der Entscheidung des Rates der Stadt Braunschweig. Bezgl. ausstehender zu erwerbender Flächen Dritter steht die Vorhabenträgerin jeweils vor dem Abschluss der Kaufverträge (z.B. Zuwegung über die Senefelderstraße). Die Vorhabenträgerin muss vor dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Verfügungsbefugnis über die Flächen besitzen.

Die Vorhabenträgerin wird die zukünftigen öffentlichen Flächen und die Ausgleichsflächen, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden, nach Fertigstellung und Übernahme durch die Stadt unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

Für die zukünftigen öffentlichen Bedarfsflächen, die von der Stadt aus ihrem Eigentum zur Verfügung gestellt werden (s. Anlage 6), erfolgt eine Werterstattung durch die Vorhabenträgerin (ohne den überörtlichen Anteil des Jugendplatzes und den überörtlichen Anteil der Fläche für die Kindertagesstätte).

## Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin 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:

Die anteiligen Herstellungskosten der Jugendspielfläche (25 % von 302.544,00 €) - rd. 76.000,00 € und  
die anteiligen Herstellungskosten der Kindertagesstätte.

Die Haushaltsmittel für die Herstellungskosten des überörtlichen Bedarfs der Jugendspielfläche und für die Herstellungskosten des überörtlichen Bedarfs an der Kindertagesstätte werden für den Haushalt beantragt.

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

Leuer

## **Anlage/n:**

Anlage 1 a: Übersichtskarte Geltungsbereich A bis C

Anlage 1 b: Übersichtskarte Geltungsbereich D und E

Anlage 1 c: Vertragsgebiet (Geltungsbereich A)

Anlage 2: Nutzungsbeispiel

Anlage 3 a: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich A

Anlage 3 b: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich B (Gemarkung Stöckheim, Flur 3, Flurstück 274/2)

Anlage 3 c: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich C (Gemarkung Mascherode, Flur 4, Flurstück 41/1)

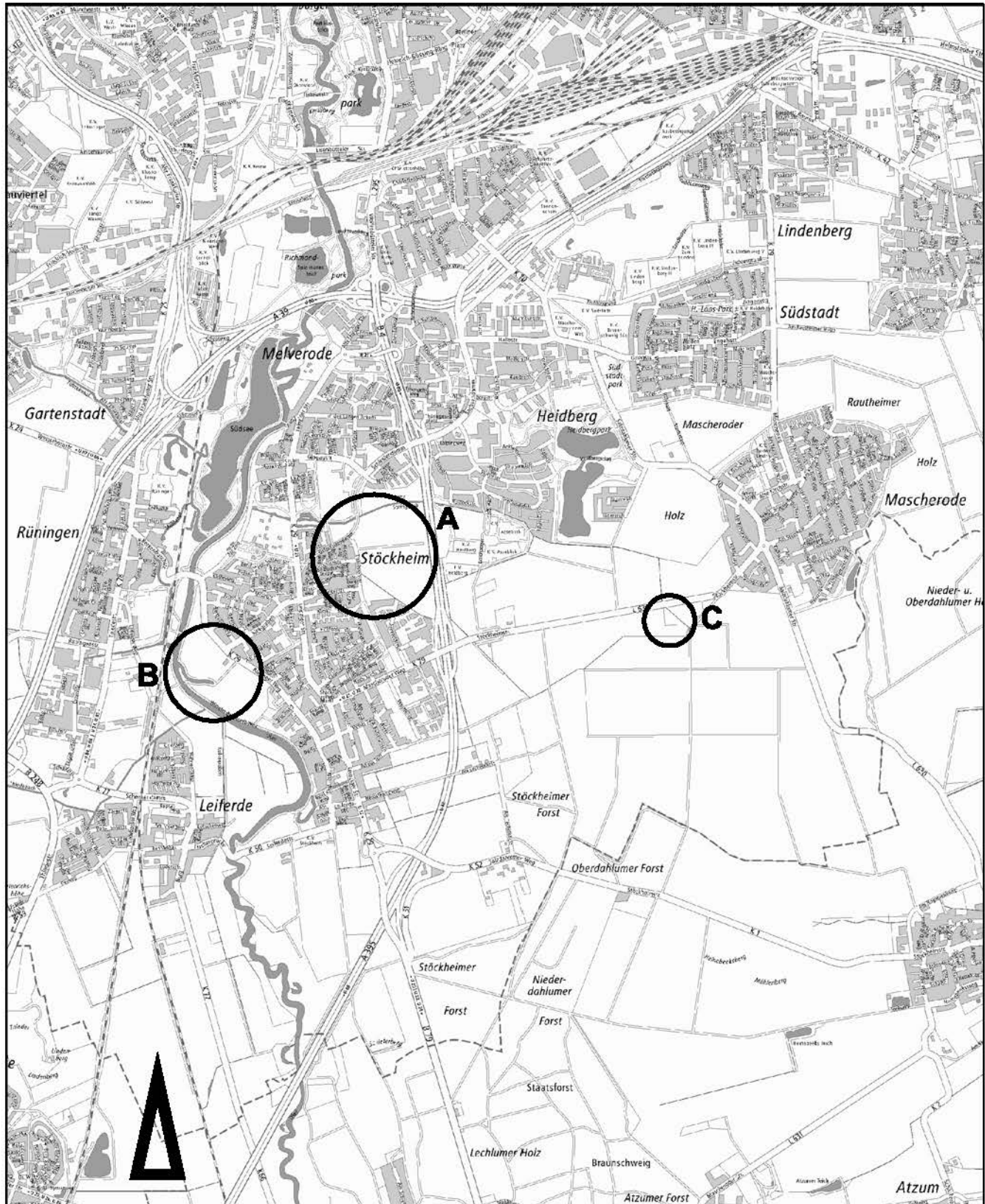
Anlage 3 d: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich D (Gemarkung Querum, Flur 4, Flurstück 79/2)

Anlage 3 e: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich E (Gemarkung Hondelage, Flur 12, Flurstücke 78 und 79)  
Anlage 3 f: Planzeichenerklärung, Geltungsbereich A  
Anlage 3 g: Planzeichenerklärung, Geltungsbereiche B bis E  
Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen  
Anlage 5 a: Entwurf des Straßenausbauplanes – Trakehnenstraße  
Anlage 5 b: Entwurf des Straßenausbauplanes – Breites Bleek  
Anlage 6: Entschädigungen und Ankauf städtischer Flächen  
Anlage 7: Entwurf der Planung der Stadtbahnquerung  
Anlage 8: Entwurf der Planung Verkehrsberuhigung Rominten- und Rosittenstraße

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
Trakehnenstraße/Breites Bleek**

**ST 81**

Übersichtskarte (Geltungsbereiche A, B und C)



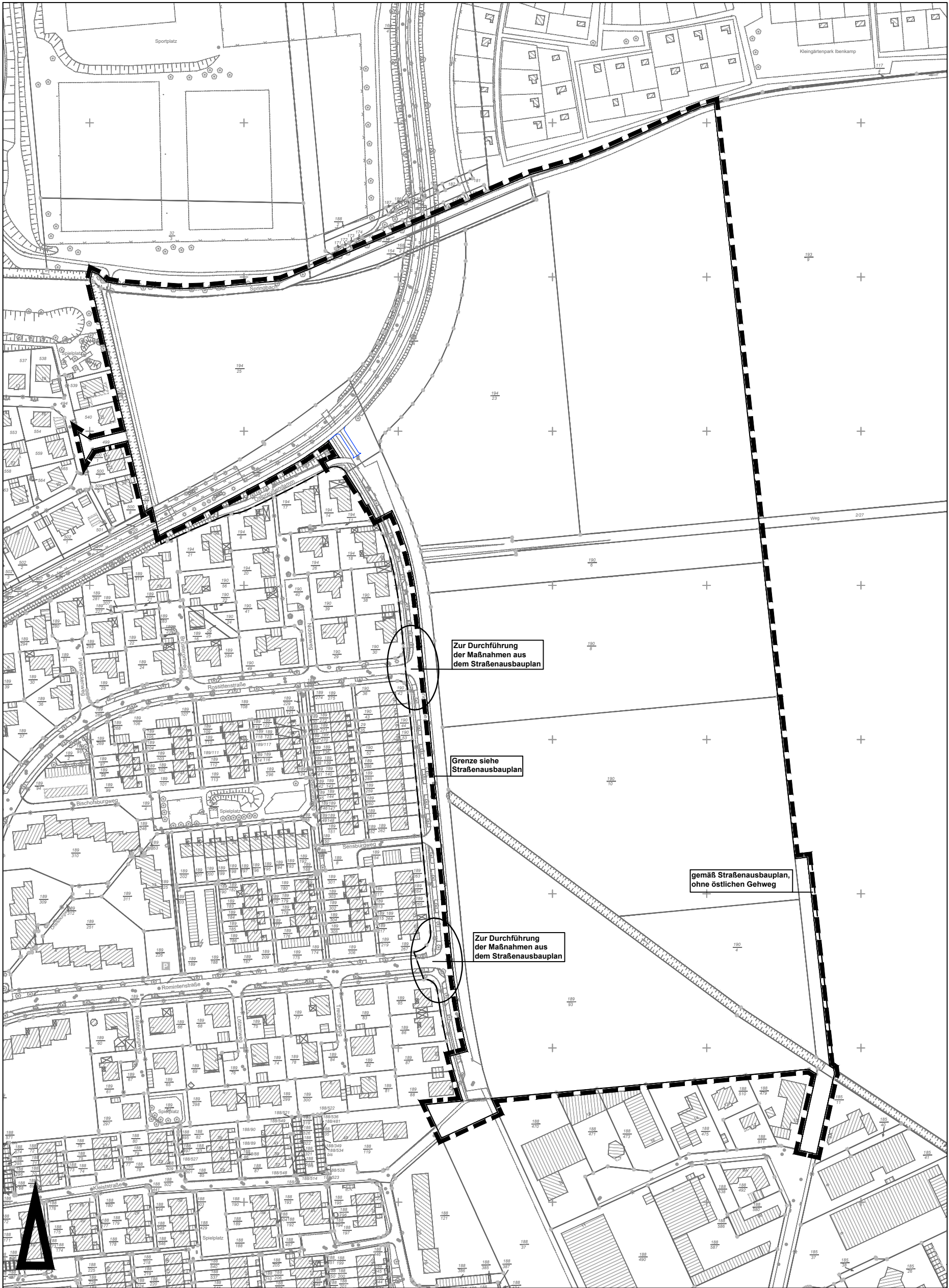
**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Trakehnenstraße/Breites Bleek**

**ST 81**

Übersichtskarte (Geltungsbereiche D und E)









Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Trakehnenstraße/Breites Bleek**

ST 81


Nutzungsbeispiel, Stand: § 3 (2) BauGB, 20. April 2018



Maßstab ca. 1:2 500

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

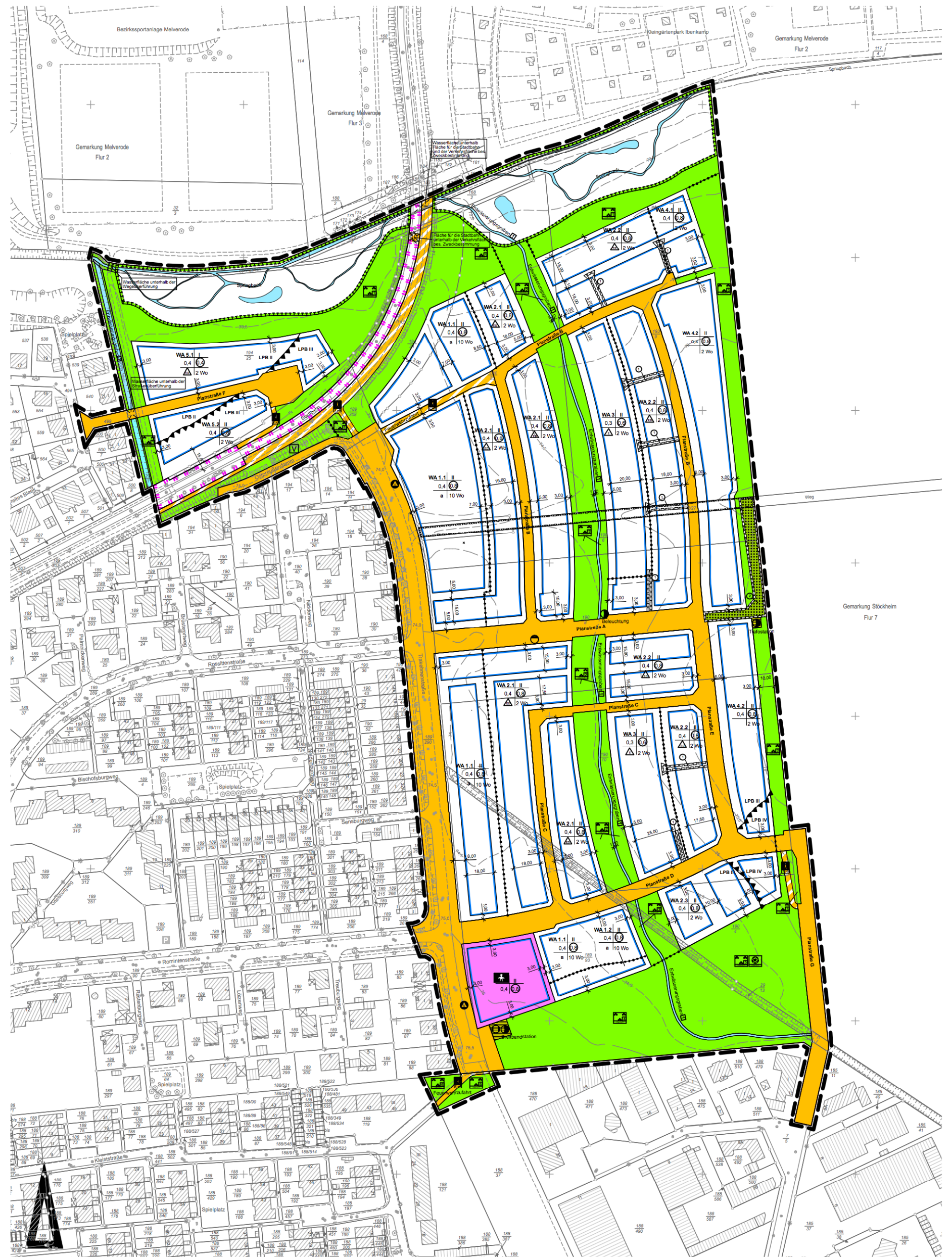


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

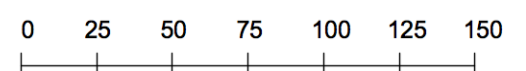
**Trakehnenstraße/Breites Bleek**

**ST 81**

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A, Stand: § 3 (2) BauGB, 20. April 2018




Maßstab ca. 1:2 500



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

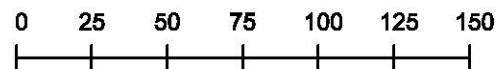
<sup>1)</sup> Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup>  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalredaktion Braunschweig-Holzburg



**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Trakenenstraße/Breites Bleek**  
 Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B, Stand: § 3 (2) BauGB, 20. April 2018

**ST 81**



Maßstab ca.1:2 500

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

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

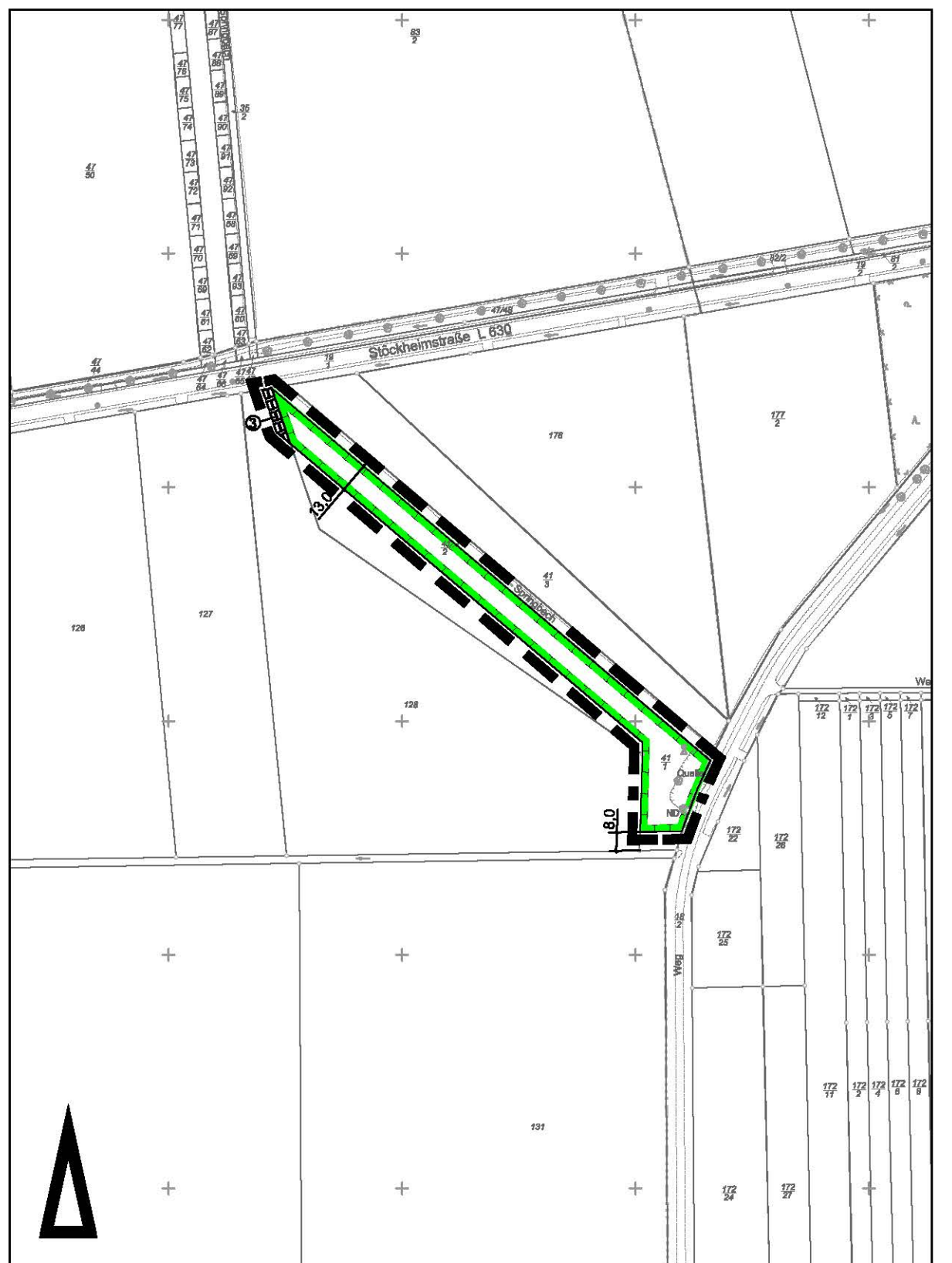
<sup>2)</sup>  **LGLN** Landesamt für Geo- und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Hildesheim

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

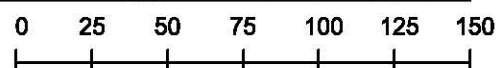
**Trakehnenstraße/Breites Bleek**

**ST 81**

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich C, Stand: § 3 (2) BauGB, 20. April 2018



Maßstab ca. 1:2 500



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

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

<sup>2)</sup> ©  **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionalstellen Braunschweig-Verlängerung

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**

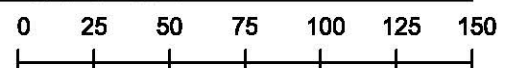
**Trakehnenstraße/Breites Bleek**

**ST 81**

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich D, Stand: § 3 (2) BauGB, 20. April 2018



Maßstab ca. 1:2 500



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

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

<sup>2)</sup>  **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionalstellen Braunschweig-Walldorf

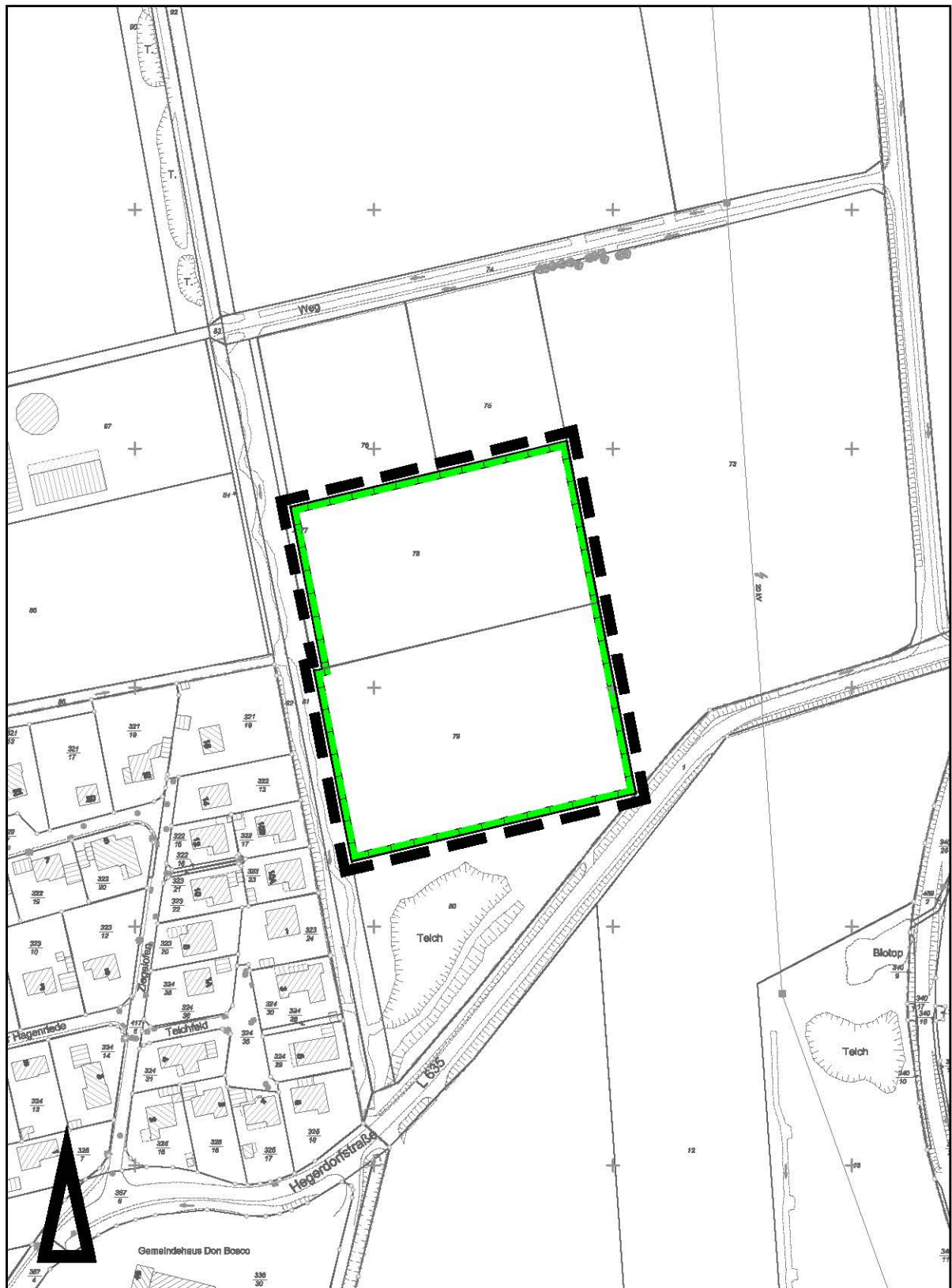


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

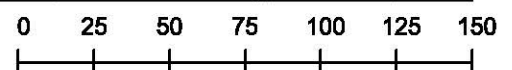
**Trakehnenstraße/Breites Bleek**

**ST 81**

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich E, Stand: § 3 (2) BauGB, 20. April 2018



Maßstab ca. 1:2 500



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

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Trakehnenstraße/Breites Bleek**

**ST 81**

Planzeichenerklärung Geltungsbereich A, Stand: 20. April 2018, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele




**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2Wo** Wohnungshöchstzahl je Wohngebäude



**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze


**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a** abweichende Bauweise
-  Baugrenze




**4. Flächen für den Gemeinbedarf**

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Kindertagesstätte






**Flächen für den überörtlichen Verkehr**

-  Stadtbahn


**Verkehrsflächen**

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fuß- und Radweg

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

-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Elektrizität
-  Energiezentrale / Nahwärme
-  Wertstoffcontainer
-  Abwasser / Pumpwerk

**Grünflächen**

-  Parkanlage (öffentlich)



Jugendplatz (öffentlich)



Verkehrsgrün

**Wasserflächen**



Entwässerungsgraben

**Flächen für die Landwirtschaft**



Flächen für die Landwirtschaft (Feldweg)

**Maßnahmen für Natur und Landschaft**



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

**Sonstige Festsetzungen**



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Grenze des Geltungsbereiches



Nutzungsabgrenzung und Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung



Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

**Hinweise**



Maßangaben



Hinweis auf textliche Festsetzung

**Bestandsangaben**



Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl



Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**

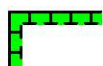
**Trakehenstraße/Breites Bleek**

**ST 81**

Planzeichenerklärung Geltungsbereiche B-E, Stand: § 3 (2) BauGB, 20. April 2018

**Zahlenangaben sind Beispiele**

**Maßnahmen für Natur und Landschaft**



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

**Sonstige Festsetzungen**



Grenze des Geltungsbereiches

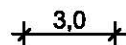


Nutzungsabgrenzung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

**Hinweise**



Maßangaben



Hinweis auf textliche Festsetzung

**Bestandsangaben**



Wohngebäude



Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude



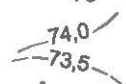
Flurstücksgrenze

II

vorh. Geschosszahl

303  $\frac{117}{18}$

Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN



Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Trakehnenstraße/Breites Bleek**

**ST 81**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung
<p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5.2 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:</p> <p>Nr. 1: Wohngebäude,</p> <p>Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.</p>
<p>2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:</p> <p>Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p>
<p>3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:</p> <p>Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</p> <p>Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.</p>
<p>4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 bis WA 5.2 sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO unzulässig:</p> <p>Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p>
<p>5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 bis WA 5.2 sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig:</p> <p>Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</p> <p>Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.</p>

6. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5.2 sind darüber hinaus folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig:

Nr. 4: Gartenbaubetriebe,

Nr. 5: Tankstellen.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
<p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 darf eine Höhe des Flachdaches von 10,0 m nicht überschritten werden.</p>
<p>2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 darf eine Höhe des Flachdaches von 6,50 m nicht überschritten werden.</p>
<p>3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 2.3, WA 3 und WA 5.2 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 6,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten.</p>
<p>4. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 6,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Hauptgebäude muss mindestens 8,0 m betragen.</p>
<p>5. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 darf eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschritten werden. Die Firsthöhe der Hauptgebäude muss mindestens 8,0 m betragen.</p>
<p>6. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5.1 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 5,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten.</p>
<p>7. Auf der Fläche für Gemeinbedarf darf eine Firsthöhe bzw. Höhe des Flachdaches von 10,0 m nicht überschritten werden.</p>
<p>8. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen und Erschließungsanlagen Treppenhäuser und -Aufgänge, Aufzüge bis zu 2,0 m überschritten werden, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.</p>

9. Die festgesetzten Traufhöhen dürfen für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser um maximal 1,50 m auf maximal der Hälfte der Traufe je Gebäudeseite überschritten werden.
10. First im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen. Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Höhe des Flachdaches im Sinne dieser Festsetzungen ist die Oberkante der umlaufenden Attika.
11. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder nächstgelegenen privaten 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 Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

### III Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte, Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m zulässig. Dabei ist zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Summe der Überschreitungen darf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Fassadenseite nicht übersteigen.
2. In den Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Fassadenlänge von maximal 25 m zulässig.

### IV Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

1. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhaushälfte (je Doppelhaus / Reihenhaushaus ein separater Eingang) errichtet wird. Dabei ist je Doppelhaushälfte / je Reihenhaushaus nur maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
2. Die Zufahrtsseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
3. Längs- und Rückseiten von Stellplätzen, Garagen und offenen Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen einhalten. Soweit

sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, sind diese Abstandsflächen und die Wandseiten auf der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,2 m, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).

4. Sofern die Festsetzungen A IV 2. und 3. eingehalten werden, sind Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5.2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (i.S. von DIN 4109 und VDI 2719) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2 Abweichend hiervon sind in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bereichen die Bestimmungen für die Lärmpegelbereiche II und IV einzuhalten.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2 und WA 2.3 sind an den zum Gewerbegebiet Senefelderstraße ausgerichteten Süd-Südost-Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (i.S. von DIN 4109 und VDI 2719) offenbare Fenster unzulässig.
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2 und WA 2.3 sind Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, offene Loggien und Balkone nur auf den von dem Gewerbegebiet Senefelderstraße, dem Jugendplatz und der A 395 abgewandten Gebäudeseiten im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.
- 3.2 Von der Festsetzung A V 3.1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass für die zugehörige Wohnung ein zweiter Außenwohnbereich zur Verfügung steht, der die Festsetzung A V 3.1 erfüllt.
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 sind Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, offene Loggien und Balkone nur auf der von der A 395 abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.



- 4.2 Von der Festsetzung A V 4.1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass für die zugehörige Wohnung ein zweiter Außenwohnbereich zur Verfügung steht, der die Festsetzung A V 4.1 erfüllt.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 ist zwischen den Hauptgebäuden und den zugehörigen seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von maximal 4,5 m zulässig.
6. Der Jugendplatz ist durch eine Geländeaufwallung bzw. -absenkung gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 abzuschirmen. Die Höhendifferenz zwischen dem Jugendplatz und der Oberkante der Abschirmung muss mindestens 1,5 m betragen und ist zu gleichen Teilen durch die Aufwallung- und die Absenkung des Geländes zu bilden.
7. Von den Festsetzungen A V 1. bis A V 6. kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

## VI Grünordnung, Wasserflächen

### 1. Private Flächen

- 1.1 Stellplatz-, Garagen- und offene Garagenanlagen für jeweils mindestens 6 Pkw sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 1.2 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze zusätzlich ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten zusätzlich zu den Festsetzungen A VI 1.2 je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Erfolgt die Pflanzung auf einer Tiefgarage, ist am Baumstandort eine durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten Standorte für Müllboxen dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder einem vollständig mit Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.
- 1.5 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 Kletterpflanzen einzugrünen.

- 1.6 Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme des Hauptgebäudes fertiggestellt sein.

### 2. Öffentliche Flächen

- 2.1 Auf der Ostseite der Trakehnenstraße sind mindestens 26 mittel- bis großkronige Laubbäume in einem Regelabstand von 12,0 m zu pflanzen. Es ist durchgängig dieselbe Baumart zu verwenden.

In den beiden Wendeanlagen der Trakehnenstraße ist jeweils ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- 2.2 In den Planstraßen A bis E sind insgesamt mindestens 75 klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

- 2.3 In der Planstraße F sind insgesamt mindestens 5 klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. In der Wendeanlage der Planstraße F ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- 2.4 In der Planstraße G sind insgesamt mindestens 8 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.

- 2.5 Die öffentlichen Grünflächen [1] bis [6] mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind landschaftlich unter Einbeziehung von Bodenmodellierungen zu gestalten und extensiv zu pflegen.

15 % der Vegetationsbereiche sind mit flächenhaften Gehölzpflanzungen auszubilden und 85 % als locker mit Bäumen überstellte Rasen-/Wiesenflächen.

Bodenmodellierungen sind nur mit Neigungen bis maximal 1:4 zulässig.

Die Anlage von Freizeitwegen ist zulässig.

Die Integration von Spielangeboten sowie von Möblierungen zum Aufenthalt ist allgemein zulässig.

Es sind in die Grünflächen integrierte Spielflächen für Kinder in einer Gesamtgröße von 350 m<sup>2</sup> herzustellen.

Für die Anpflanzungen sind überwiegend heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Darüber hinaus sind die unter 2.6 bis 2.10 festgesetzten Merkmale umzusetzen:

- 2.6 Öffentliche Grünfläche [2], Entwässerungsgraben [1]

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche [2] mit dem Entwässerungsgraben [1] ist ein offener Entwässerungsgraben auszubauen. Die Grabenböschung ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen im Neigungsverhältnis von

1:2 bis 1:5 herzustellen. Das Niedrigwassergebinne darf eine Breite von 1,40 m nicht unterschreiten.

Zu den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken ist ein 1,00 m breiter Unterhaltungstreifen herzustellen und mit einer standortgerechten Gras- und Kräutereinsaat zu begrünen.

Begleitend zum Entwässerungsgraben [1] ist ein Weg in der Funktion als Unterhaltungsweg wie folgt herzustellen:

- Anlage eines 1,50 m breiten begrünten Bankett- und Unterhaltungstreifens zwischen Grabenoberkante und Weg,
- Ausbau des Weges in einer Breite von 2,60 m,
- Führung des Weges in Abschnitten auf einer Berme als Bestandteil des Grabenprofils,
- Anlage eines 0,90 m breiten gehölzfreien Randstreifens mit einer standortgerechten Gras- und Kräutereinsaat auf der vom Graben abgewandten Seite des Weges.

Wegebegleitend sind wechselseitig und in variierender Anordnung als Einzelbäume und Baumgruppen mindestens 45 überwiegend mitteleuropäische Laubbäume zu pflanzen.

## 2.7 Öffentliche Grünfläche [3]

Wegebegleitend sind auf insgesamt ca. 50 % der Wegelänge abschnittsweise Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

## 2.8 Öffentliche Grünfläche [4]

Ein Teilbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> ist als Obstwiese mit mindestens 12 Obstbäumen herzustellen.

## 2.9 Öffentliche Grünfläche [5]

Es ist ein Jugendplatz mit einer Gesamtgröße von ca. 1.600 m<sup>2</sup> zu integrieren (siehe auch A V 6).

Es ist ein Freizeitweg vom südlichen Ende der öffentlichen Grünfläche [2] bis zur Planstraße G anzulegen, der auch für die Nutzung als Unterhaltungsweg für den begleitenden Graben geeignet ist (s. A VI 2.6).

## 2.10 Öffentliche Grünflächen [4] und [5], Entwässerungsgraben [1]

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen [4] und [5] mit dem Entwässerungsgraben [1] ist ein offener Entwässerungsgraben auszubauen. Die Grabenböschung ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen im Neigungsverhältnis von 1:2 bis 1:5 herzustellen. Das Niedrigwassergebinne darf eine Breite von 1,40 m nicht unterschreiten.

## 2.11 Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.

Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen.

Bei der Bildung von Bauabschnitten gelten diese Fristen analog.

## 2.12 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

## 3. Öffentliche und private Flächen

### 3.1 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1 m Höhe:

auf öffentlichen Flächen:

- Laubbäume mit StU 18-20 cm
- Obstbäume mit StU 10-12 cm

auf privaten Flächen:

- Laubbäume mit StU 16-18 cm
- Obstbäume mit StU 10-12 cm.

Für die festgesetzten flächenhaften Gehölzpflanzungen und Hecken auf öffentlichen Flächen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden; artbedingte Abweichungen sind möglich:

- Heister: 2x verpflanzt, 150-200 cm Höhe
- Sträucher: 1x verpflanzt, 60-100 cm Höhe.

### 3.2 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2,0 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

### 3.3 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung dauerhaft zuzulassen.

## VII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereiche A, B, C, D, und E), Zuordnung

1. An Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten und Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler, Turmfalke) und Fledermausarten (Zwerg-,

- Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Lebensstätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Je Gebäude sind mindestens 5 Nist- und Lebensstätten oder künstliche Nisthilfen anzubringen, die für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sind.
2. Die im Geltungsbereich A festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der festgesetzten Wasserflächen sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
    - 2.1 Der Springbach ist als naturnahes Gewässer in einem neuen mäandrierenden Verlauf mit unterschiedlichen Böschungsneigungen herzustellen. Die Böschungen sind durch eine jährlich wechselnd einseitige abschnittsweise Mahd mit Abtransport des Mähguts zu pflegen.
    - 2.2 Im Bereich des Entwässerungsgrabens [1] ist ein offener Entwässerungsgraben auszubauen. Die Grabenböschung ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen im Neigungsverhältnis von 1:2 bis 1:5 herzustellen. Das Niedrigwassergerinne darf eine Breite von 1,40 m nicht unterschreiten.
    - 2.3 In den Flächen seitlich des neuen Gewässerlaufes sind einzelne Mulden und Altarmstrukturen mit mindestens temporärer Wasserführung bis jeweils August d. J. zur Ausbildung von Feuchtwiesenvegetationen und Amphibienlaichgewässern herzustellen. Die Feuchtwiesenbereiche und Amphibienlaichgewässer sind durch eine jährliche Herbstmahd mit Abtransport des Mähguts zu pflegen.
    - 2.4 Bodenmodellierungen dürfen nicht steiler sein als 1:4.
    - 2.5 Das bestehende Grabenprofil des bisherigen Springbaches ist als Bestandteil der historischen Landwehr zu erhalten und für eine dauerhafte Wasserführung zu vertiefen.
    - 2.6 Auf den Flächen außerhalb der Gewässer sind offene Biotopstrukturen aus blütenreichen halbruderalen Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Nach jährlicher Mahd mit Abfuhr des Mähguts in den ersten drei Jahren sind die Flächen im Weiteren durch alle zwei Jahre wechselnde gehölzfrei und blütenreich zu halten. Auf einem Flächenanteil von 20 % sind mindestens 35 Bäume als Einzelbäume oder in Baumgruppen sowie flächenhafte Gehölzbestände zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten zu verwenden.
  3. Die im Geltungsbereich B (Gemarkung Stöckheim) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilflächen [1] und [2]) sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
    - 3.1 Mittels jährlich maximal zweimaliger Mahd und Abfuhr des Mähguts oder extensiver Beweidung ist artenreiches Grünland zu entwickeln.
    - 3.2 Ausnahmsweise ist die Realisierung der unter 3.1 festgesetzten Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches B auf dem Flurstück 272, Flur 3, Gemarkung Stöckheim zulässig.
  4. Die im Geltungsbereich C (Gemarkung Mascherode) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
    - 4.1 Der Quellbereich des Springbachs ist durch folgende Maßnahmen zu renaturieren:
 

Der Springbach ist oberflächengleich aus der artesischen Quelle auszuleiten, naturnah zu gestalten und mit einem vermittelten Gefälle zum Durchlass Stöckheimstraße zu führen. Die vorhandene gemauerte Überlaufschwelle des Quelltümpels ist zurückzubauen und in ein Naturufer umzuwandeln.
    - 4.2 Auf den Flächen angrenzend an den Springbach sind durch Einsaat einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung blütenreiche halbruderalen Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Nach jährlicher Mahd mit Abfuhr des Mähguts in den ersten drei Jahren sind die Flächen im Weiteren durch alle zwei Jahre wechselnde Mahd gehölzfrei und blütenreich zu halten. An geeigneten Stellen soll die spontane Selbstbegrünung von Rohboden zugelassen werden.
 

Auf 10 % der Fläche zwischen dem neuen Gewässerlauf und dem bestehenden Grabenprofil sind verteilt Initialpflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Heister) vorzunehmen.
  5. Die im Geltungsbereich D (Gemarkung Querum) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
    - 5.1 Die Fläche südöstlich der Böschung ist als Ackerfläche zu erhalten und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel zu bewirtschaften. Innerhalb der Ackerfläche sind in Südwest-Nordost-Richtung zwei Streifen mit einer Regelbreite von 21 m als Lebensraum für die Feldlerche wie folgt herzurichten: Im Frühjahr ist jährlich Saatgut der „Göttinger Mischung“ neu einzudrillen. Der Altbestand ist bis dahin zu erhalten.
    - 5.2 Die Fläche nordwestlich der Böschung ist als extensives Grünland zu entwickeln und durch eine jährliche Herbstmahd mit Abtransport des Mähguts zu pflegen. Darüber hinaus sind zwei periodisch austrocknende Amphibienlaichgewässer von je 250 m<sup>2</sup> Größe anzulegen.

6. Die im Geltungsbereich E (Gemarkung Hondelage) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
- 6.1 Die Fläche ist als Ackerfläche zu erhalten und im ökologischen Landbau gemäß Verordnung (EG) Nr. 834/2007 zu bewirtschaften. Mindestens die östliche Hälfte der Fläche ist erstmalig mit dem Saatgut „Göttinger Mischung“ einzusäen. Jeweils die Hälfte der Fläche ist fortlaufend und wechselseitig im Frühjahr damit neu zu bestellen. Der Bestand des Vorjahres ist bis zur Neubestellung zu erhalten.
- 6.2 Ausnahmsweise ist alternativ die Anlage und entsprechende Bewirtschaftung von zwei durchgehenden Streifen mit einer Regelbreite von 18 m zulässig, wenn diese im Rahmen einer gemeinsamen Bewirtschaftung der Ackerflächen Richtung Osten auf das angrenzende Flurstück 73, Flur 12, Gemarkung Hondelage bis zu dessen östlicher Grundstücksgrenze und damit auf ca. 250 m verlängert werden.
7. Für die anzupflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten, artbedingte Abweichungen sind möglich:
  - Laubbäume: Hochstamm, StU 16-18 cm in 1 m Höhe,
  - Heister: 2x verpflanzt, 150-200 cm Höhe,
  - Sträucher: 1x verpflanzt, 60-100 cm Höhe.
8. Es sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.
9. Die Maßnahmen im Geltungsbereich A sind zeitgleich mit der Herstellung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen gemäß A VI 2.11 und mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
10. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen und im Anschluss an die Fertigstellungspflege mit einer dreijährigen Entwicklungspflege herzustellen.
11. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen D und E sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen gemäß A VII 5.2 sind im Anschluss an die Fertigstellungspflege mit einer dreijährigen Entwicklungspflege herzustellen.
12. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen A bis E sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
13. Die in den Geltungsbereichen A, B (Flächen für Maßnahmen [1]), C, D und E unter A VII 2 bis A VII 6 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 A im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5	70,9 %
Allgemeine Wohngebiete WA 3	4,9 %
Fläche für den Gemeinbedarf	2,7 %
75 % der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (= Anteil der Flächen für Neubaumaßnahmen an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen), ohne Planstraße G (s. A VI 14)	20,0 %
Flächen für die Landwirtschaft	1,5 %

14. Die im Geltungsbereich B (Flächen für Maßnahmen [2]), unter A VII 3 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes im Bereich der Planstraße G zulässig sind.

#### VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung. In Abhängigkeit vom späteren Bebauungskonzept können Lage und Ausdehnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausnahmsweise verändert werden.
- ② Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Braunschweig und der Landwirtschaft.

#### B Örtliche Bauvorschrift

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

##### I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Allgemeinen Wohngebiete WA im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

##### II Dächer

##### 1. Dachformen, Dachneigungen

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.1 sind für Hauptgebäude nur

- Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 sind für Hauptgebäude nur Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25° zulässig.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 2.3, WA 3, WA 4.1, WA 5.1 und WA 5.2 sind für Hauptgebäude Dächer nur wie folgt zulässig:
- Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 45°,
  - gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 30°.
- Ausnahme: sind eingeschossige Gebäudeteile mit Flachdach auf bis zu einem Viertel der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.
- 1.4 Ein Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von einer geneigten Dachfläche, einem horizontalen First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.
- 1.5 Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Neigung, gemeinsamem horizontalen First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.
- 1.6 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 zu den Firsten stehenden Giebelflächen gebildet wird.
2. Dachgauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser, Wintergärten, Terrassen, Eingänge und Windfänge
- 2.1 Diese Festsetzungen B II 1. gelten nicht für Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser, sowie für Wintergärten, Terrassen, Eingänge und Windfänge.
- 2.2 Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche, gemessen auf halber Höhe zwischen Trauf- und Firsthöhe, zulässig.
- 2.3 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.
3. Material und Farbe
- 3.1 Für die geneigten Dächer von Hauptgebäuden gemäß B II 1.2 und 1.3 sind nur die Farbtöne von rot bis braun und von grau bis schwarz zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- Darüber hinaus sind zulässig:
- Glasdächer und -elemente,

- Dachflächen, die als Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ausgebildet werden,
- begrünte Dachflächen.

- 3.2 Die Dächer von Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Neigung bis zu 10° und einer Fläche von mehr als 40,0 m<sup>2</sup> sind mindestens extensiv zu begrünen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

### III Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur wie folgt zulässig:
- als Schnitthecke aus Laubgehölzen,
  - als bauliche Einfriedung bis max. 1,20 m Höhe.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 sind angrenzend an die Fläche für Bahnanlagen bauliche Einfriedungen von mind. 1,00 m bis max. 1,40 m Höhe zu errichten.

### IV Anlagen der Ver- und Entsorgung

Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung (Wertstoffcontainer, Trafostation, Nahwärmestation, etc.) auf öffentlichen Flächen sind durch eine Schnitthecke oder eine bauliche Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrenzen.

### V Einstellplätze

1. Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinander liegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihennittelhäuser 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 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

## C Nachrichtliche Übernahmen

### Gewässer III. Ordnung

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Wasserfläche „Springbach“ innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich A stellt den in Aussicht genommenen Verlauf des zu verlegenden Springbaches (Gewässer III. Ordnung) dar. Für die Umgestaltung und Verlegung des Baches ist ein gesondertes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Der konkrete Verlauf des Gewässers und die Ausgestaltung der Seitengewässeranlagen können sich hierdurch verändern.

## D Hinweise

### 1. Entwässerungsgraben

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Wasserfläche Entwässerungsgraben 1 stellt den in Aussicht genommenen Verlauf eines zu verlegenden, bisher weitgehend verrohrten Entwässerungsgrabens dar. Für die Umgestaltung und Verlegung des Entwässerungsgrabens ist ein gesondertes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Der konkrete Verlauf des Entwässerungsgrabens und die Ausgestaltung des Grabenprofils können sich hierdurch verändern.

### 2. Lärmschutz

2.1 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der A 395, durch den Schienenverkehr auf der Stadtbahnstrecke und durch die Betriebe im Gewerbegebiet Senefelderstraße lärmvorbelastet.

2.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Bodenfaktor  $G = 0,3$  und für die meteorologische Korrektur  $C_{\text{met}}$  mit  $C_0 = 2$  dB (A) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 für die kritische Immissionshöhe (1. OG, 5,8 m über Geländeoberkante – GOK) anzufertigen.

Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen. Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Schienen-

verkehrslärm ist auf Grundlage schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 (2014) „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf den Gewerbelärm (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in Bezug auf den Jugendplatzlärm ist auf Grundlage der 18. BImSchV (2017) „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

2.3 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A V „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

### 3. Bodenschutz

Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges zwischen Trakehnenstraße und A 395 liegen gemäß dem Baugrundgutachten (BSP Ingenieure, 2015) schädliche Bodenverunreinigungen durch PAK und Schwermetalle vor.

Diese Flächen mit Bodenverunreinigungen sind im Bebauungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In Hinblick auf die geplante Nutzung werden hier Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfad des Boden-Mensch erforderlich. Im Bereich offener Beete und Grünflächen müssen oberflächennah (bis zu einer Tiefe von 0,35 m) die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 1 mg/kg unterschritten werden. Im Bereich geplanter Kinderspielflächen müssen oberflächennah bis zu einer Tiefe von 0,35 m

die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 0,5 mg/kg unterschritten werden. Dies kann durch Aufbringung unbelasteten Bodens oder durch Bodenaustausch erfolgen. Ein gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.

Die Auffüllungen im Bereich des landwirtschaftlichen Weges sind nicht wieder einbaufähig (>Z 2, oberflächennaher Teil) bzw. als Z 2-Material gemäß LAGA TR Boden zu behandeln. Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine erforderliche fachgerechte Entsorgung von gefährlichem Abfall muss nachgewiesen werden.

4. Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierungen des Zweiten Weltkrieges besteht für die Geltungsbereiche A, B, C, D und E jeweils der Verdacht auf noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden. Aus Sicherheitsgründen sind die genannten Geltungsbereiche des Bebauungsplangebiets auf Kampfmittel zu sondieren (Oberflächensondierung mit EDV-Flächenaufzeichnung empfohlen). Die nach der Sondierung festgestellten Störkörper (mögliche Kampfmittel) sind aufzugraben bzw. zu bergen.

5. Bodendenkmalpflege

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind im Geltungsbereich A auf der Südseite des Springbachs in einem Streifen von 10,0 m baubegleitende archäologische Beobachtungen durchzuführen. Im Rahmen der Renaturierung des Springbaches sind im Abstand von jeweils 100 m Sondageschnitte anzulegen.

6. Gehölzpflanzungen

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

7. Freiflächenpläne

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.





ÄNDERUNGEN			
lxd	Datum	Vermerke	gez. gepr.
e			
d			
c			
b			
a			

LEGENDE

Planung

- 30 Zone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsberuhigter Bereich zur Akzentuierung der kreuzenden Grünachse
- Parkstände
- Gehwege / Seitenstreifen
- Weg für landschaftliche Fahrzeuge
- Grünflächen
- Hochbord
- Hochbord abgesenkt
- Tiefbord
- Rinne, b = 0,34m
- Verrohrung
- Baum

Parkstände

- 33 Parkstände Trakennenstraße
- 8 Parkstände Planstraße A
- 22 Parkstände Planstraße B
- 10 Parkstände Planstraße C
- 14 Parkstände Planstraße D
- 3 Parkstände Planstraße E
- 90 Parkstände verfügbar
- 87 Parkstände gefordert

Vorentwurf

Erschließungsgesellschaft  
Trakennenstraße GmbH & Co. KG

Trakennenstraße Ost / Brökes Bleek  
in Braunschweig-Stöckheim  
Straßenraumgestaltung "Trakennenstraße Ost"  
Erschließungsvariante B1

Lageplan

Maßstab	Projekt-Nr.	Blatt-Nr.	Plan-Nr.	gepr.	24.10.2017 P. Fr./rchr.
1:500	6638.3		VB1_01.21.01	gez.	

BERATENDE INGENIEURE GMBH

DR. ZANDER

Wasser • Abwasser • Tiefbau • Aerial

Wendendorfer 19  
38100 Braunschweig  
E-Mail: info@zander-ingenieure.de  
Telefon: 0531 24211-0  
Telefax: 0531 49673





ÄNDERUNGEN				
Idx	Datum	Vermerke	gez.	gepr.
e				
d				
c				
b				
a				

### LEGENDE

#### Planung

- 30 Zone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsberuhigter Bereich zur Akzentuierung der kreuzenden Grünachse
- Parkstände
- Gehwege / Seitenstreifen
- Weg für landwirtschaftliche Fahrzeuge
- Grünflächen
- Hochbord
- Hochbord abgesenkt
- Tiefbord
- Rinne, b = 0,34m
- Verrohrung
- Baum

#### Parkstände

- 6 Parkstände Planstraße F
- 6 Parkstände verfügbar
- 6 Parkstände gefordert

### Vorentwurf

## Erschließungsgesellschaft Trakennenstraße GmbH & Co. KG

Trakennenstraße Ost / Breites Bleek  
in Braunschweig-Stöckheim

## Straßenraumgestaltung "Breites Bleek"

## Lageplan

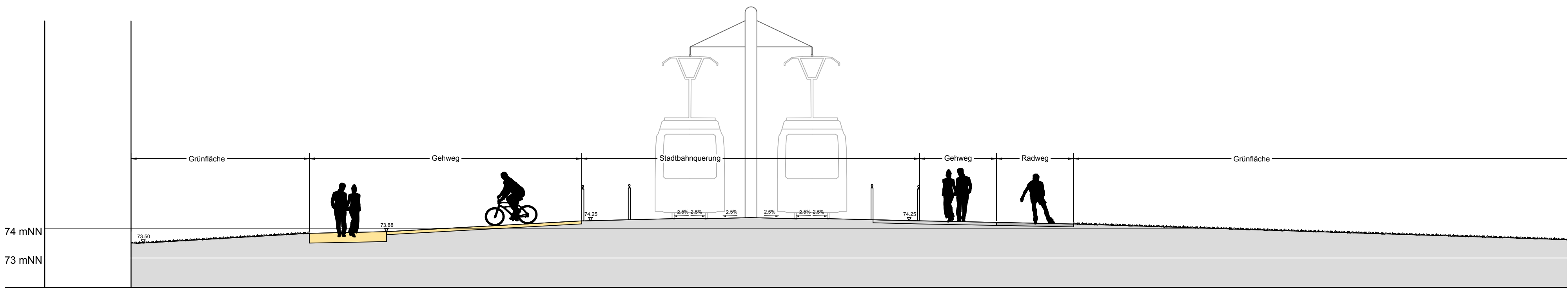
Maßstab	Projekt-Nr.	Anlage	Plan-Nr.	gez.	26.04.2017	P. Fr.
1:500	6638.3		01.21.02	gepr.	ges.	

**DR. ZANDER**  
BERATENDE INGENIEURE GMBH  
Wasser • Abwasser • Tiefbau • Abfall

Wendendorwall 19  
38100 Braunschweig  
E-Mail: info@zander-ingenieure.de  
Telefon: 0531 24211-0  
Telefax: 0531 49673



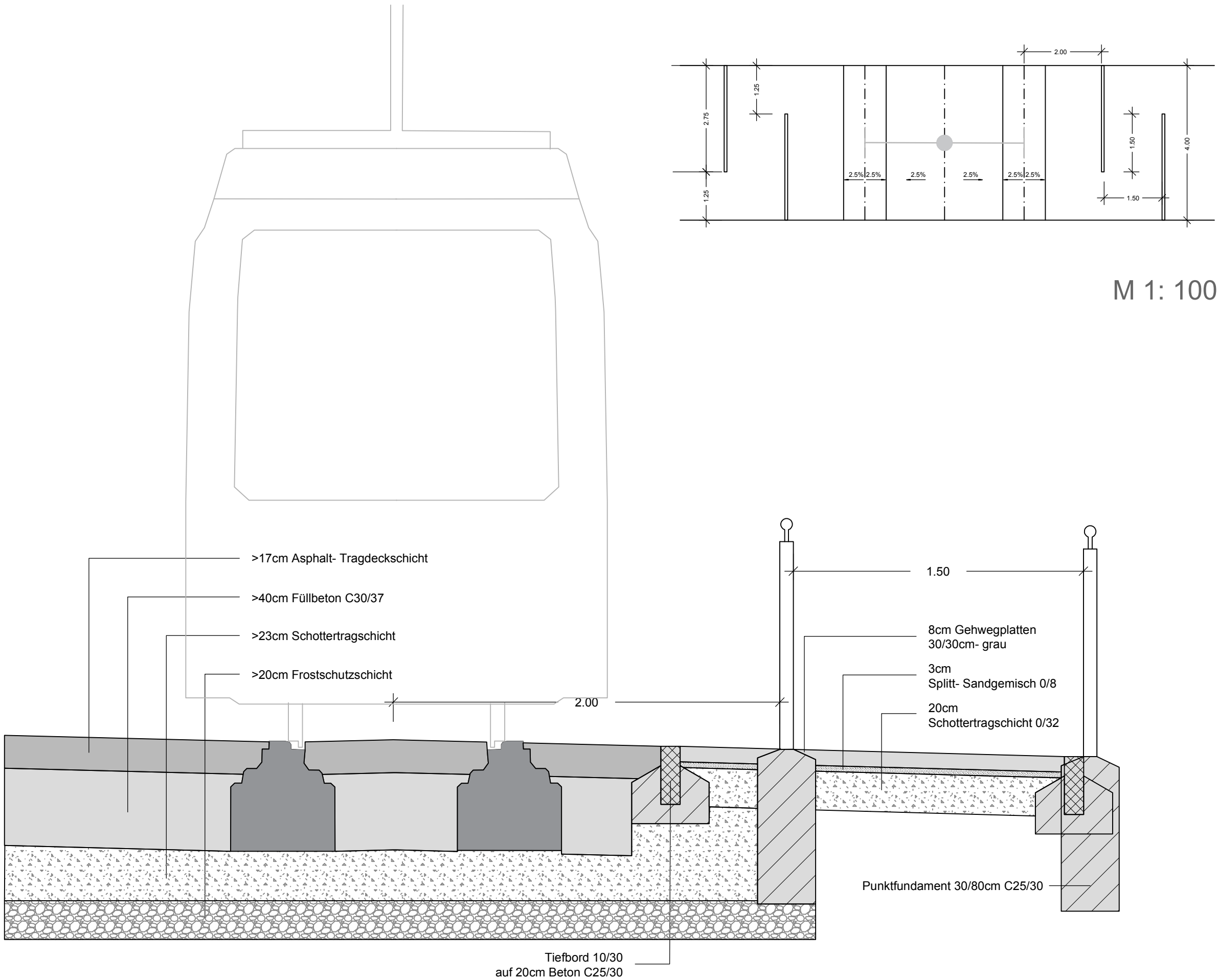
Anlage 7



M 1: 100



M 1: 200



M 1: 20

**GERO HILLE JÜRGEN MÜLLER**  
Landschaftsarchitekten BDLA

**Baugebiet Trakehnenstraße Stöckheim**

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Darstellung:  
Planung Stadtbahnquerung

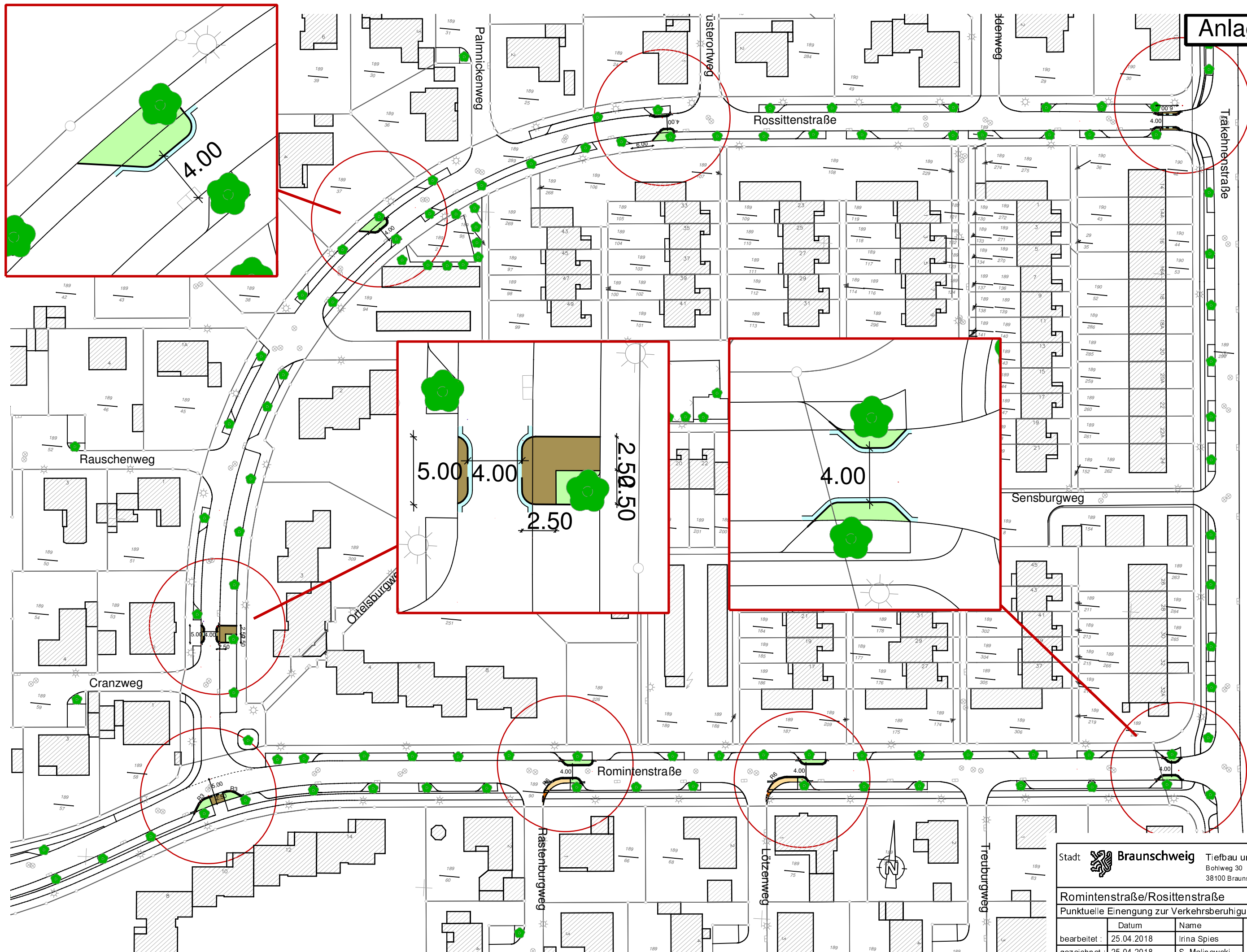


Auftraggeber:  
**Erschließungsgesellschaft Trakehnenstraße GmbH & Co. KG**  
Casparistraße 1  
38100 Braunschweig  
Fon 0531 120640  
Fax 0531 1206464

Dipl.-Ing. Gero Hille Jürgen Müller  
**Büro für Freiraumplanung**  
Wolfenbütteler Straße 31a  
38102 Braunschweig  
Fon 0531 12310-0  
Fax 0531 12310-19  
hille-mueller@t-online.de  
www.hille-mueller.info

26.01.2017

# Anlage 8



Stadt



Braunschweig

Tiefbau und Verkehr

Bohlweg 30

38100 Braunschweig

Romintenstraße/Rosittenstraße

Punktueller Einengung zur Verkehrsberuhigung

	Datum	Name	Maßstab :
bearbeitet :	25.04.2018	Irina Spies	1 : 1000
gezeichnet :	25.04.2018	S. Malinowski	

© 2018 Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation



**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
Trakehnenstraße/Breites Bleek, ST 81**

Flächen: städtische, Ankauf, Entschädigung, Stand: 15. August 2018

- Flächen Eigentum Stadt Braunschweig
- städtische Fläche, Ankauf durch Investor
- städtische Fläche, Entschädigung durch Investor

