

Betreff:**Städtebaulicher Vertrag "Wenden-West, 1. BA", WE 62, für den Bereich zwischen der Veltenhöfer Straße, der Straße Im Steinkampe und der Bundesautobahn A 2****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

19.04.2021

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

28.04.2021

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet "Wenden-West, 1. BA", WE 62, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH mit den unter Vertragsinhalten aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i. V. mit § 6 Nr. 4 d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umwaltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt

Am 25. September 2018 hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West 1. BA“, WE 62, gefasst. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West“, WE 50, für den Teilbereich zwischen der Veltenhöfer Straße, der Straße Im Steinkampe und der Bundesautobahn A 2 aktualisiert. Am 7. Juli 2020 wurde die Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Aufgrund bedeutender neuer Sachverhalte wurde am 16. Dezember 2020 eine erneute Auslegung des Bebauungsplans beschlossen und in der Zeit vom 30. Dezember 2020 bis 1. Februar 2021 durchgeführt.

Städtebauliche Ziele der Planung sind für den südlichen Teilbereich entlang der Bundesautobahn A 2 die Entwicklung von gewerblichen Flächen und für den nördlichen Teilbereich die Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung. Insgesamt können hier ca. 180 Wohneinheiten entstehen.

Die Grundstücksgesellschaft hat zwei im Geltungsbereich A des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West, 1. BA“, WE 62, liegende Grundstücke erworben und notarielle Kaufangebote von den Eigentümern weiterer von den Planfestsetzungen betroffener Grundstücke eingeholt, die sie nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans annehmen darf. Ausgenommen sind die Flächen der Bundesrepublik Deutschland (siehe

Anlagen 6.1 und 6.2). Die Grundstücksgesellschaft befindet sich hier z. Zt. in Kaufverhandlungen. Die Flächen in den Geltungsbereichen B, C und D sowie die Flächen für die Maßnahmen zum Ausbau des Knotenpunktes Hansestraße/Ernst-Böhme-Straße befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übertragung der im Bebauungsplan ausgewiesenen und noch nicht im Eigentum der Stadt stehenden oder auf andere Weise für Nutzungen der Stadt gesicherten öffentlichen Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und öffentlichen Grünflächen einschließlich der integrierten Kinderspielflächen, der Flächen für Jugendspielangebote und Spielangebote für alle Generationen wird zwischen der Stadt und der Grundstücksgesellschaft in einem separaten notariellen Grundstücksübertragungsvertrag geregelt.

Die Grundstücksgesellschaft beabsichtigt, das Baugebiet „Wenden-West, 1. BA“, WE 62, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren und die Herstellung der erforderlichen und im kausalem Zusammenhang mit dem künftigen Wohngebiet stehenden Erschließungs-, Ausgleichs- und Folgemaßnahmen gemäß den folgenden Vertragsinhalten zu übernehmen. Die Stadtentwässerung stellt in diesem Zusammenhang das Entwässerungsnetz im Vertragsgebiet her.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag bezieht sich auf die Geltungsbereiche A bis D des zukünftigen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West, 1. BA“, WE 62. Flächen außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplans, auf denen Maßnahmen durchzuführen sind, zählen ebenfalls zum Vertragsgebiet.

Ergänzend ist der Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Grundstücksgesellschaft über die Zusammenarbeit bei der Erschließung von Baugebieten der Grundstücksgesellschaft vom 1. April 2005 in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Folgende wesentliche Inhalte werden Vertragsbestandteil sein:

Erschließung:

- 1) Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes „Wenden-West, 1. BA“, WE 62, mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung auf die Grundstücksgesellschaft.
- 2) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserbeseitigung), aber einschließlich der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung im Sinne der Abwassersatzung der Stadt Braunschweig für die privaten Grundstücke auf eigene Kosten und eigenes Risiko und nach Maßgabe des Vertrages.
- 3) Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung mit Ausnahme der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung auf eigene Kosten und nach Maßgabe des Vertrages.
- 4) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst weiter:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens unter Berücksichtigung der Regelungen zur Kampfmitteluntersuchung und der Baugrund- und Schadstoffuntersuchung mit ggf. erforderlicher fachgerechter Entsorgung des Bodens nach Maßgabe des Vertrages,

- b) das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers, u. a. der Planstraßen A und B und seines Zubehörs, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und ihres Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen und der öffentlichen Geh- und Radwege, einschließlich der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung, inklusive Straßenbaum- und Bodendeckerbepflanzung, mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,

Die Regelungen gelten ebenso für den Aus-/Umbau der Veltenhöfer Straße,

- c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen und bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
- d) das Herstellen der öffentlichen Grünanlagen mit Fuß- und Radwegen, der integrierten Spielflächen für Kinder, einschließlich Spielgeräteausstattung, Möblierung und Bepflanzung, einschließlich der Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
- e) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung sowie Straßen- und Hinweisbeschilderungen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
- f) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),
- g) das Herstellen der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Wertstoffcontainer, Trafostation, Breitbandstation), einschließlich Einfriedung und Begrünung,

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Ausschreibung 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 technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).

Ausgleichsmaßnahmen:

- 5) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B, C und D herzustellen.
- 6) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Folgemaßnahmen:

- 7) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Kosten für die Umsetzung der öffentlichen Kinderspielflächen zu übernehmen, die den durch das Baugebiet bedingten Bedarf decken.
- 8) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Kosten für die Errichtung der Jugendspielflächen (Jugendspielangebote) in der öffentlichen Grünfläche zu übernehmen, die dem durch das Baugebiet bedingten Bedarf zuzuordnen sind.
- 9) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Kosten für Spielangebote für alle Generationen sowie Möblierungen zum Aufenthalt in den öffentlichen Grünflächen bis zu einer Flächengröße von 550 m² zu übernehmen. Vorgesehen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Fläche von mindestens 500 m².

- 10) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Kosten für die zwei neuen Bushaltestellen an der Veltenhöfer Str. zu übernehmen.
- 11) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Kosten für den Aus- und Umbau der Veltenhöfer Straße zu übernehmen.
- 12) Der Verkehrsknotenpunkt Hansestraße/Ernst-Böhme-Straße soll aufgrund des erhöhten LKW Aufkommens durch das Baugebiet „Wenden-West, 1. BA“ auf städtischen Flächen erweitert werden. Zugrunde gelegt wurde die „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan WE 62 „Wenden-West, 1. BA“ in der Stadt Braunschweig“ der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, vom Dezember 2019 und die Straßenausbauplanung (siehe Anlage 5). Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, die Kosten zu übernehmen.

Umsetzung der Maßnahmen:

- 13) Die Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der Planstraßen A und B, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, zum Aus- und Umbau der Veltenhöfer Straße und zum Ausbau des Knotenpunktes Hansestraße-Ernst-Böhme-Straße, die Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung übernimmt die Stadt. Ausgenommen sind die Straßenraumbegrünung, die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserbeseitigung) sowie die Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung.
- 14) Die Stadt übernimmt die Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Herstellung der öffentlichen Grünflächen, einschließlich der darin verlaufenden Wege, der öffentlichen Kinderspielflächen, der Flächen für die Jugendspielangebote und Spielangebote für alle Generationen, der Straßenraumbegrünung und der Ausgleichsmaßnahmen.
- 15) Mit der Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen einschließlich der Herstellung der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung beauftragt die Stadtentwässerung ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 16) Mit der Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten hat die Grundstücksgesellschaft die Dienstleistungsgesellschaften der Stadt zu beauftragen.
- 17) Die Bauleistungen für die Durchführung der Erschließungs-, Ausgleichs- und Folgemaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 18) Bei Bedarf wird die Stadt im Namen und auf Rechnung der Grundstücksgesellschaft externe Ingenieurbüros mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung beauftragen.
- 19) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt bzw. die Stadtentwässerung erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

Soziale Infrastruktur:

- 20) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, den durch das neue Baugebiet entstehenden zusätzlichen Bedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen durch die erforderlichen Räumlichkeiten auf ihre Kosten sicherzustellen.

Es ist vorgesehen, in der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA2) eine Kindertagesstätte von mindestens zwei Gruppen zu errichten.

- 21) Die Grundstücksgesellschaft verpflichtet sich, mindestens 20 % der gesamten neu geschaffenen Geschossfläche (Mehrfamilienhäuser, Einfamilien-, Doppel-, Reihenend- und –mittelhäuser) im Baugebiet als sozialen Wohnungsbau im Sinne des § 1 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) zu errichten.

Klimaschutz:

- 22) Im Falle der Veräußerung von Bauflächen im Vertragsgebiet verpflichtet sich die Grundstücksgesellschaft, in ihre Kaufverträge eine Regelung zur Einhaltung von Klimazielen aufzunehmen.

Grundstücksangelegenheiten:

- 23) Für die im Eigentum der Stadt stehenden Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B (Teilfläche von 40.722 m²) und D (37.767 m²) erstattet die Grundstücksgesellschaft der Stadt den Wert (Verkehrswert) der Ausgleichsflächen zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme. Für die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich C (7.873 m²) erstattet die Grundstücksgesellschaft der Stadt den von der Stadt im Zusammenhang mit dem Erwerb der Fläche gezahlten Kaufpreis sowie sämtliche angefallenen Grunderwerbsnebenkosten.
- 24) Für die Spielflächen für Kinder und die Flächen mit Jugendspielangeboten erstattet die Stadt der Grundstücksgesellschaft den Wert (Verkehrswert) des überörtlichen Flächenbedarfs.

Finanzielle Auswirkungen

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

Davon ausgenommen sind die Kosten für die Deckung des überörtlichen Bedarfs, wie die Anteile an den Jugendspielangeboten und Kinderspielflächen, die die Stadt zu tragen hat. Die Kosten für die Verlagerung des Jugendplatzes (Gemarkung Wenden, Flur 2, Flurstück 76/21) in das Baugebiet „Wenden-West, 1. BA“ sind Bestandteil der überörtlichen Flächen für Jugendspielangebote:

Flächen für Jugendspielangebote: (Herstellung, Planung, Wert der Fläche)	ca. 391.000,- €
Kinderspielflächen: (Herstellung, Planung, Wert der Fläche)	ca. 325.000,- €
Überörtlicher Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen für die Spielangebote für Kinder und Jugendliche (Herstellung, Planung, Wert der Fläche)	ca. 11.500,- €
Summe:	<u>ca. 727.500,- €</u>

Die Haushaltsmittel für die Herstellungs- und Planungskosten des überörtlichen Bedarfs werden vom Ref. 0617 für den Haushalt beantragt. Die Haushaltsmittel für die Bereitstellung der Kosten zur Erstattung der Werte für die überörtlichen Flächen beantragt die Abteilung Liegenschaften.

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 und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlagen:

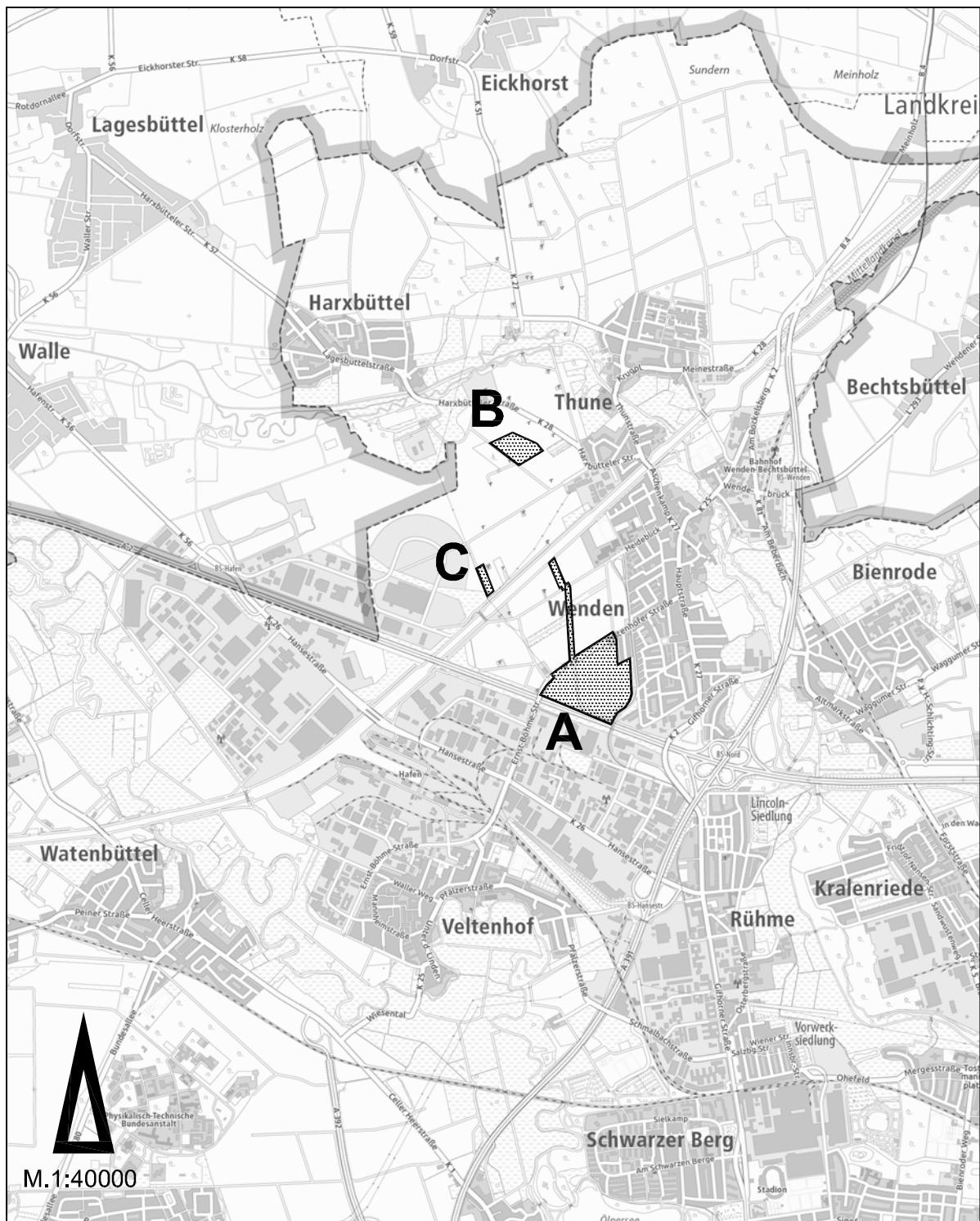
- Anlage 1.1: Übersichtskarte (Geltungsbereiche A, B und C)
- Anlage 1.2: Übersichtskarte (Geltungsbereich D)
- Anlage 1.3: Vertragsgebiet
- Anlage 2.1: Nutzungsbeispiel – komplett (Geltungsbereich A)
- Anlage 2.2: Nutzungsbeispiel – Hauptteil (Geltungsbereich A)
- Anlage 3.1: Bebauungsplantentwurf – komplett (Geltungsbereich A)
- Anlage 3.2: Bebauungsplantentwurf – Hauptteil (Geltungsbereich A)
- Anlage 3.3: Geltungsbereich B
- Anlage 3.4: Geltungsbereich C
- Anlage 3.5: Geltungsbereich D
- Anlage 3.6: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Entwurf der Ausbauplanung zum Knotenpunkt Hansestraße/Ernst-Böhme-Straße
- Anlage 6.1: Eigentum der Bundesrepublik Deutschland für den Ausbau der Veltenhöfer Straße
- Anlage 6.2: Eigentumsverhältnisse der Grundstücksgesellschaft und der Bundesrepublik Deutschland zur Sicherung des Unterhaltungsweges an der Lärmschutzwand

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 1. BA

WE 62

Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A, B und C im Stadtgebiet
Stand: 2. Februar 2021, Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

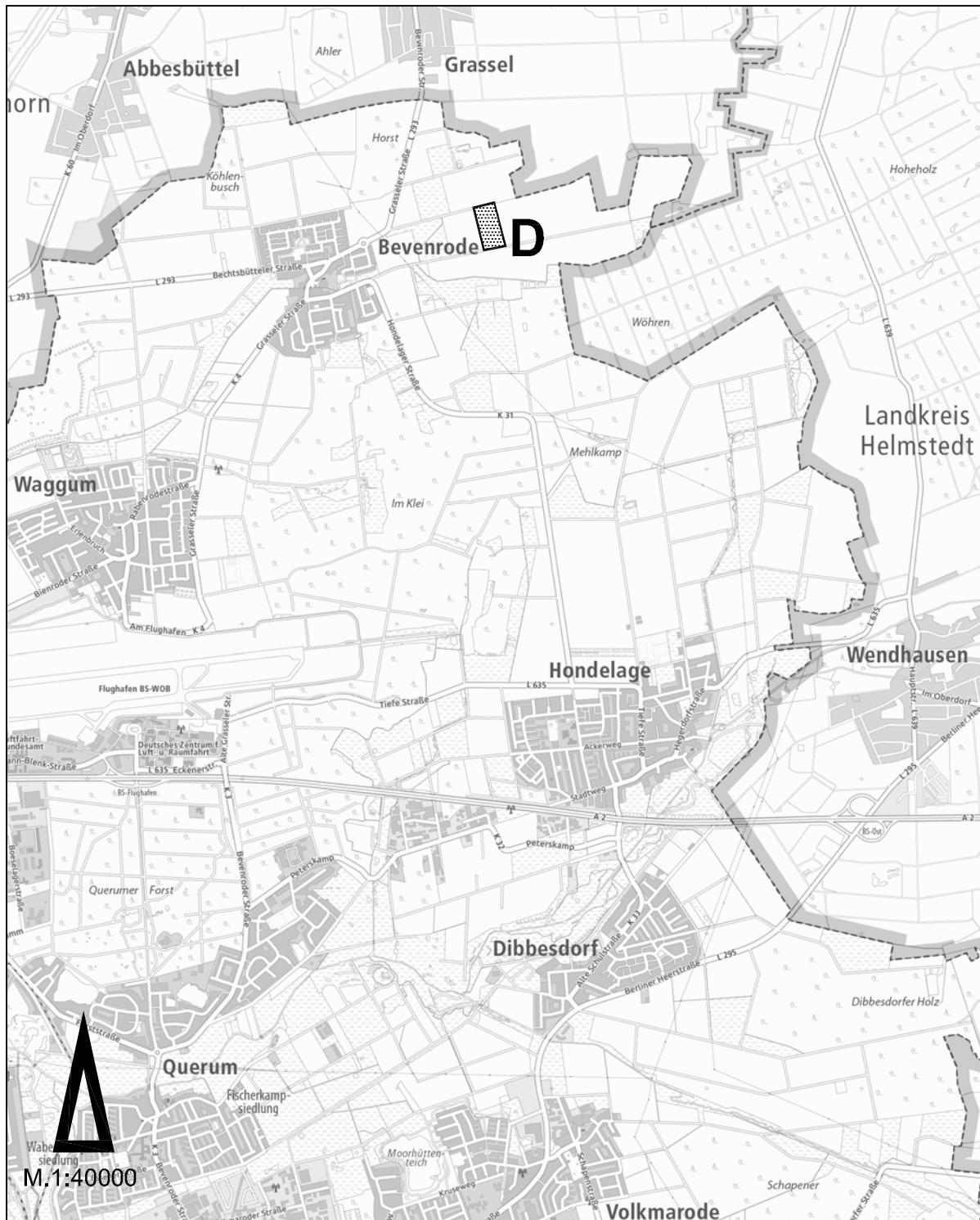


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 1. BA

WE 62

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches D im Stadtgebiet
Stand: 2. Februar 2021, Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

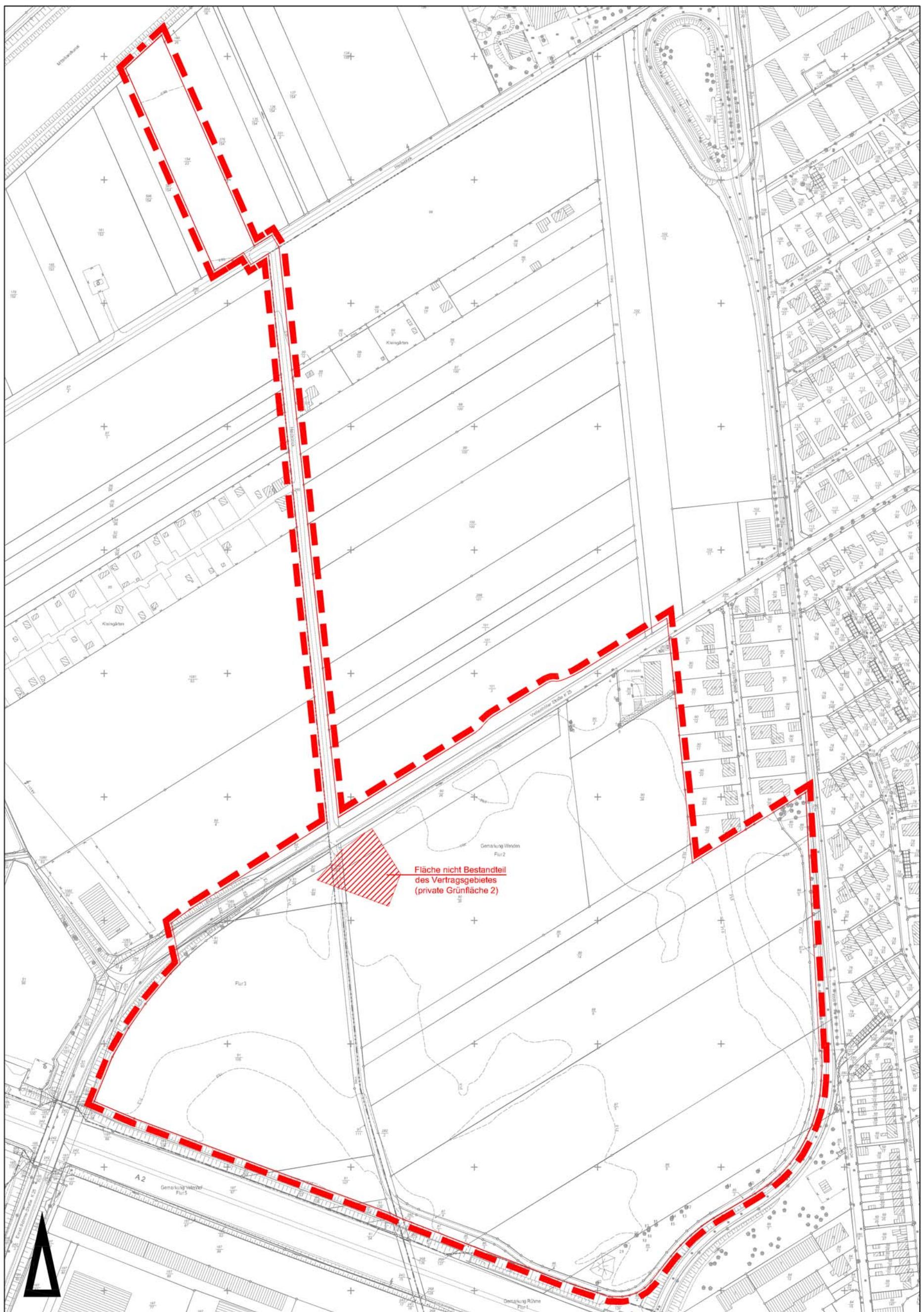


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 1. BA

Vertragsgebiet

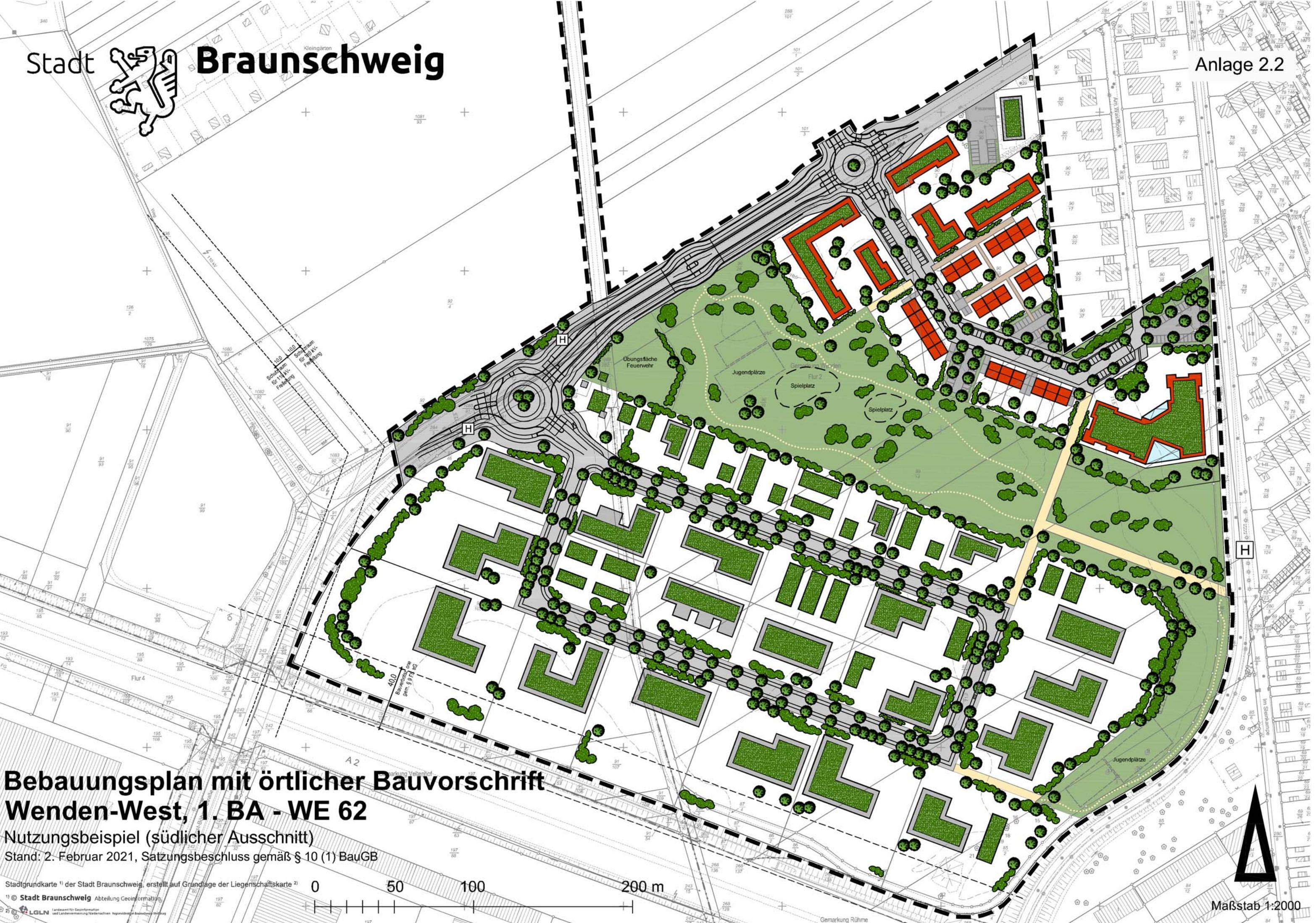
WE 62

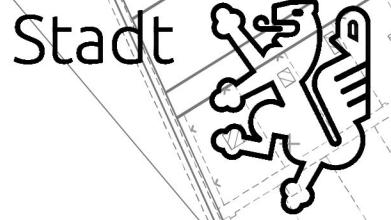




Stadt  **Braunschweig**

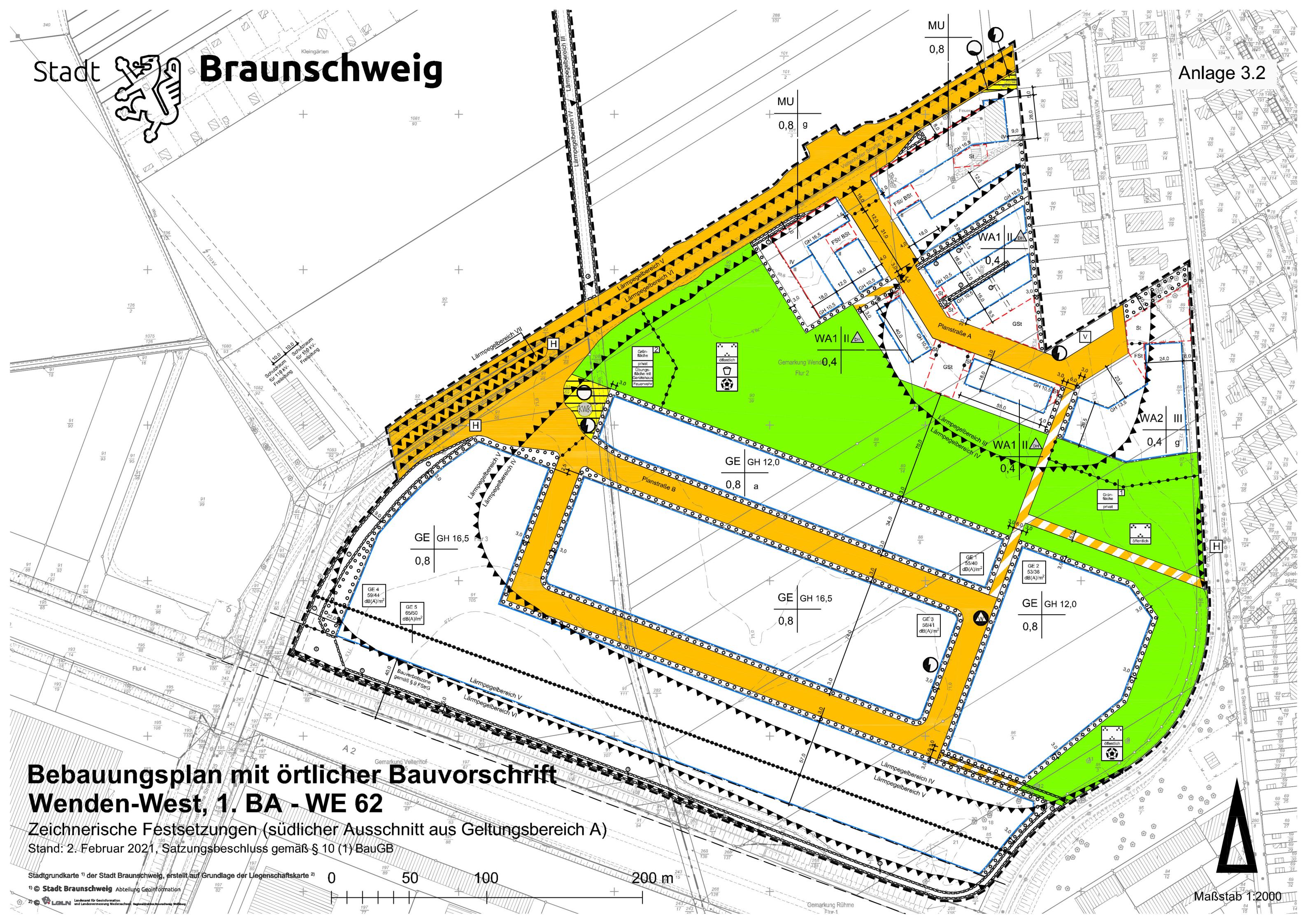
Anlage 2.2





Braunschweig

Anlage 3.2



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Wenden-West, 1. BA - WE 62

Zeichnerische Festsetzungen (südlicher Ausschnitt aus Geltungsbereich A)

Stand: 2. Februar 2021, Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

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

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig, Woldberg

LGPN

0 50 100

200 m

Maßstab 1:2000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 1. BA

WE 62

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B) - Stand: 2. Februar 2021, Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:2000

0 50 100 200 m

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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  LGLIN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 1. BA

WE 62

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich C)

Stand: 2. Februar 2021, Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB



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

¹⁾ © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **LGLN** Landesamt für Geobildung und Landesvermessung Niedersachsen Regierungsbezirk Braunschweig-Hildesheim

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 1. BA

WE 62

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich D)

Stand: 2. Februar 2021, Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:2000

0 50 100 200 m

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

¹⁾ © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

²⁾ ©  **LGLN** Landesamt für Geobildinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Hildesheim

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 1. BA

WE 62

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele) - Stand: 2. Februar 2021, Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Geltungsbereich A

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU Urbanes Gebiet
- GE Gewerbegebiet

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

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- GH 7,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
-  g geschlossene Bauweise
-  a abweichende Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
-  Haltestelle für Bus/ Bahn

Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

-  Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
-  Elektrizität
-  Pumpwerk
-  Trinkwasser-Notbrunnen
-  Wertstoff-Insel
-  Heizkraftwerk (Kraft-Wärme-Kopplung)

Grünflächen

-  Öffentliche Grünanlage entsprechend textlicher Festsetzung
-  Private Grünfläche
-  Spielplatz
-  Jugendplatz
-  Verkehrsgrünfläche
-  Übungsfläche für die Feuerwehr mit Gerätehaus zulässig

Maßnahmen für Natur und Landschaft

-  Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Nutzungsabgrenzung
-  Fläche für Stellplätze
-  Fläche für Fahrradabstellanlagen
-  Fläche für Behinderten-Stellplätze
-  Gemeinschaftsstellplätze (Begünstigte entsprechend textlicher Festsetzung oder Eintragung im Plan)

-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
-  Maßangaben in Metern

-  Immissionsrelevanter flächenbezogener Schallleistungspegel Tag/Nacht

-  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP)

-  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpiegelbereiche

Geltungsbereiche B, C und D

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
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
-  Flächen, die für die Erdförderung bestimmt sind

-  Sicherheitskreis um Ölbohrungen (Radius 60 m)

Bestandsangaben

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden West, 1. BA

WE 62

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Im Urbanen Gebiet MU sind gemäß § 6a BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe bis maximal 250 m² Verkaufsfläche,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnnutzungen. Davon abweichend sind in den Gebäuden entlang der Veltenhöfer Straße Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

Nicht zulässig sind zudem:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Wohnungsprostitution.

3. In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 8 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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 und gesundheitliche Zwecke,
- Verkaufs und/oder Ausstellungsflächen, sofern sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Kiosken
- Tankstellen,
- Discotheken und Kinos
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Nutzungen.

4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

1. Gebäudehöhen

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

2. Bezugspunkt der Höhenangaben

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

	<p>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.</p> <p>3. <u>Überschreitungen der Grundfläche</u></p> <p>3.1. Überschreitungen der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet und dem Gewerbegebiet nicht zulässig.</p> <p>3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Urbanen Gebiet ist die Fläche von Tiefgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Substratüberdeckung von mindestens 0,6 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden.</p>	<p>3. <u>Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports</u></p> <p>3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Urbanen Gebiet sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Urbanen Gebiet sind oberirdische Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze für behinderte Personen, Fahrradstellplätze und überdachte Fahrradstellplätze.</p> <p>3.3. In dem Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze, Garagen, offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p>
III	<p>Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Bauweise, Grundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten</p>	<p>4. <u>Zufahrten</u></p> <p>4.1. Je Grundstück ist in den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Urbanen Gebiet nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.</p> <p>Bei durch die Feuerwehr genutzten Grundstücken ist eine größere Zufahrtsbreite zulässig.</p>
	<p>1. <u>Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien</u></p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Urbanen Gebiet dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte, sonstige Außentreppen und Rampen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.</p>	<p>4.2. In dem Gewerbegebiet ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.</p> <p>4.3. Die Zufahrtsseiten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.</p>
	<p>2. <u>Nebenanlagen</u></p> <p>2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Urbanen Gebiet müssen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.</p> <p>Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, ist die der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugründen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,2 m und/oder Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).</p> <p>Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Fahrradständer, Einfriedungen, Werbeanlagen gemäß B II 1 und Briefkastenanlagen.</p>	<p>5. <u>Bauweise</u></p> <p>5.1. Für die Teile des Gewerbegebietes, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise „a“ festsetzt, gelten folgende Bindungen:</p> <p>Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude, darf 30 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.</p>
	<p>2.2. Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind Sammelanlagen für Müllboxen zulässig.</p> <p>2.3. In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Ausgenommen sind Einfriedungen, Werbeanlagen gemäß B II 2 und Briefkastenanlagen.</p>	<p>6. <u>Grundstücksgröße</u></p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Größe der Baugrundstücke 200 m² nicht unterschreiten.</p> <p>7. <u>Zahl der Wohneinheiten</u></p> <p>7.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal eine Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>7.2. In dem Urbanen Gebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal eine Wohnung je angefangene 60 m² Grundstücksfläche zulässig.</p>

IV	Grünordnung	
1.	<u>Begrünung öffentlicher Flächen</u>	
1.1.	Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen: In Planstraße A sind – integriert in die beidseitigen Parkstreifen – ausgenommen Ein- und Ausfahrtsbereiche, mindestens 22 mittelkronige Laubbäume als gliedernde Freiraumelemente und zur Einfassung des Straßenraums zu pflanzen. In Planstraße B sind – integriert in die beidseitigen Parkstreifen – ausgenommen Ein- und Ausfahrtsbereiche, mindestens 108 mittel- bis großkronige Laubbäume als gliedernde Freiraumelemente und zur Einfassung des Straßenraums zu pflanzen.	
1.2.	Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist durch Gehölzgruppen und Baumpflanzungen sowie offene Rasen- und Wiesenflächen strukturreich zu gestalten. Die intensiv genutzten und gepflegten Bereiche ergeben eine Gesamtfläche von insg. ca. 7.850 m ² . Die übrige Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen. 15 % der Vegetationsbereiche sind mit flächenhaften Gehölzpflanzungen auszubilden und 85 % als locker mit Bäumen überstellte Rasen-/Wiesenflächen. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche sind Kinderspielflächen von mindestens 3.716 m ² , Jugendspielangebote in einer Größe von mindestens 3.716 m ² , Spielangebote für alle Generationen in einer Größe von mindestens 500 m ² und Möblierungen zum Aufenthalt herzustellen sowie Freizeitwege anzulegen.	
1.3.	Mit der Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu beginnen und sie sind innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen. Die Frist für die Fertigstellung der Spielplätze kann aufgrund der vorangehenden Beteiligungsaktion mit den Neubewohnern um ein Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Grünfläche verlängert werden	
1.4.	Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn angrenzende laufende Hochbaumaßnahmen die Herstellung oder den Erhalt der hergestellten öffentlichen Grünfläche erheblich beeinträchtigen würden.	
1.5.	Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.	
2.	<u>Begrünung privater Flächen</u>	
2.1.	Stellplatz-, Garagen- und offene Garagenanlagen für jeweils mindestens 6 Pkw sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit einer 0,8 m bis 1,2 m hohen Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen.	
2.2.	Auf Stellplatzanlagen für Pkw mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze zusätzlich ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.	
2.3.	Zu entwässernde Stellplatzflächen sind ab dem Überhang der Karosserie als begrünte Sickermulde auszubilden.	
2.4.	Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Substratabdeckung von mindestens 0,6 m zu versehen und mit Strauchpflanzungen und Rasenflächen zu begrünen. Ausnahmen sind für notwendige Ein- und Ausfahrten sowie für Terrassen und Wege zulässig.	
2.5.	In dem Urbanen Gebiet ist je angefangene 750 m ² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Erfolgt die Pflanzung auf einer Tiefgarage, ist am Baumstandort eine durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 1,5 m auf einer Fläche von mindestens 10 m ² vorzusehen. Die sichtbaren Sockelwände der Tiefgaragen sind durch vorgepflanzte Schnitthecken oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Kletterpflanzen einzugrünen.	
2.6.	In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je angefangene 750 m ² Grundstücksfläche mindestens zwei Großsträucher oder Solitäre zu pflanzen. (Dabei ist die Fläche für Stellplätze nicht als Grundstücksfläche heranzuziehen.)	
2.7.	In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je angefangene 750 m ² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. (Dabei ist die Fläche für Stellplätze nicht als Grundstücksfläche heranzuziehen.)	
2.8.	In dem Gewebegebiet sind je angefangene 750 m ² Grundstücksfläche mindestens zwei mittel- bis großkronige Laubbäumen zu pflanzen.	
2.9.	In dem Gewebegebiet sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, zu mindestens 50 % der Fläche naturnah bzw. extensiv gepflegt zu gestalten.	
2.10.	Die Flächen zum Anpflanzen in den Allgemeineren Wohngebieten sind vollflächig mit einem heimischen Laubstrauch je 1,5 m ² zu begrünen.	
2.11.	Die drei Meter breiten Flächen zum Anpflanzen in den Gewebegebieten entlang der öffentli-	

- chen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind vollflächig mit Laubsträuchern unter Integration mind. eines Laubbaums je 10 lfd. Meter Grundstücksgrenze zu bepflanzen.
- 2.12. Die mindestens drei Meter breiten Flächen zum Anpflanzen in den Gewerbegebieten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind vollflächig zu begrünen, u.a. mit mind. je einem mittelkronigen Laubbaum sowie mind. 10 heimischen Laubsträucher je 12 m laufende Grundstücksgrenze. Die Flächen für Anpflanzungen dürfen für Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßen in einer max. Breite von 6 m je Grundstück unterbrochen werden.
- 2.13. In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Urbanen Gebiet sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten die Standorte für Müllboxen dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder einem vollständig mit Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.
- 2.14. Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen, die an öffentliche Flächen angrenzen, müssen spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.
- 3. Dachbegrünung**
- Bei Dächern mit einer Dachneigung von max. 15° sind mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.
- Der Substrataufbau soll mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.
- Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung gewährleistet ist.
- Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind.
- 4. Fassadenbegrünung**
- 4.1. In dem Gewerbegebiet sind mindestens 20 % der Außenwände von Gebäuden, zu begrünen. Dabei ist pro 1,5 lfd. m Wandlänge mind. eine Schling- und/oder Kletterpflanze zu verwenden.
- 4.2. In dem Gewerbegebiet sind Außenwandflächen von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze ab einer Größe von 15 m² mit rankenden Pflanzen mit mind. 1 Schling- und/oder Kletterpflanzen pro 1,5 lfd. m zu begrünen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Fahrradständer, Einfriedungen, Werbeanlagen gemäß B II 1 und Briefkastenanlagen.

- 4.3. Innerhalb der Begrünung befindliche Fenster können auf die begrünten Flächen angerechnet werden, sofern ihr Flächenanteil nicht mehr als 30 % beträgt.

5. Private Grünflächen

- 5.1. In der privaten Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgarten sind Spielgeräte, Terrassen, Zuwegungen und Bewegungsflächen sowie Einfriedungen zulässig. Garten- und Gerätehäuschen sind zulässig, sofern sie einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Fläche halten. Mindestens 60 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2. In der privaten Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung Übungsfläche der Feuerwehr ist eine Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug, ein Gerätehaus mit max. 30 m² Grundfläche sowie Einfriedungen zulässig. Die Befestigung ist der Wege, Aufstell- Lagerflächen etc. ist ausschließlich in wasserdrückiger Bauweise herzustellen. Mindestens 80 % der Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

Entlang der Einfriedung sind Laubsträucher unter Integration mind. eines Laubbaums je 10 lfd. Meter Grundstücksgrenze zu pflanzen.

6. Private und öffentliche Grünflächen

- 6.1. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume: Hochstamm mit Stammumfang mind. 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe.
 - Obstbäume: Hochstamm mit Stammumfang 10 – 12 cm, gemessen in 1 m Höhe.
 - Großsträucher oder Solitäre: mind. 3 x verpflanzt, mind. 100 cm.
 - Sonstige Strauchpflanzungen: mind. 2 x verpflanzt, mind. 60 cm.

Es sind standortgerechte und in der öffentlichen Grünfläche überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

Die Bäume sind mit einer ihrem natürlichen Habitus entsprechenden Krone zu entwickeln.

- 6.2. Alle festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 6.3. Die Baumstandorte im Bereich der Stellplatzanlagen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 9 m² netto in einer Mindestbreite von 2 m netto, mit einer Baumgrubentiefe von mind. 1,5 m, einer Substratschicht von mind. 12 m³ herzustellen, und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

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

1. Lärmpegelbereiche

- 1.1. Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden sind an den Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 1.2. Im Urbanen Gebiet sind Außenwohnbereiche in der ersten Bebauungsreihe entlang der Veltenhöfer Straße an der Südostseite und im Gewerbegebiet an der Nordostseite von Gebäuden anzutragen.
- 1.3. Im Urbanen Gebiet sind zum Schutz vor nächtlichen Lärm spitzen in einem Abstand von 15 m von den Verkehrsflächen der Feuerwehr öffentliche Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig.
- 1.4. Von den Festsetzungen unter 1.1 bis 1.3 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1. Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, LWA“) nicht überschritten werden:

Baugebiet	LWA“ dB(A)/m ²	
	6 - 22 Uhr	22 – 6 Uhr
GE 1	55	40
GE 2	53	38
GE 3	56	41
GE 4	59	44
GE 5	65	50

- 2.2. Von den in der Tabelle unter 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

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

1. Gebäudebrüter

Für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) sind Nist- und Ruhestätten im Bereich der Gebäude durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen.

Innerhalb des Wohngebiets sind an Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten und innerhalb des Urbanen und des Gewerbegebiets pro Grundstück mindestens 5 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 im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

2. Geltungsbereich B

Die im Geltungsbereich B (Gemarkung Thune, Flur 2, Flst. 391, Flst. 206/2, Flst. 205/5, Flst. 205/7, 40.722 m²) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

- Auf dem Flst. 319 mit Ausnahme der ca. 1.000 m² großen Fläche im Nordwesten zur Erdölgewinnung, und den westlichen Teilen der Flst. 205/5, 205/7 und 206/2 ist auf einer Fläche von ca. 20.200 m² ein Eichenmischwald zu entwickeln. Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Eichenmischwaldes ist ein 10 m breiter strukturreicher Waldrand aufzubauen. Auf der Fläche ist alle 5-7 m der Oberboden abzuziehen und seitlich einzubauen. Die Abplaggungsflächen sollten max. 4-7 m² groß sein. Die abgeplagten Einzelflächen werden mit 15 – 20 Gehölzen (Pflanzqualität: Forstware) im Pflanzabstand von ca. 20 cm zu bepflanzen. Entlang der Erdgas-Leitungstrasse ist beidseitig ein 5 m breiter strukturreicher Waldrand anzulegen. Entlang der ExxonMobil und Telekom-Trasse ist ein 5 m breiter strukturreicher Waldrand östlich der Trasse zu entwickeln. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial insbesondere der Arten Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Feldahorn, Vogelkirsche und Vogelbeere zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind Greifvogel-Sitzstangen aufzustellen. Die Schutzstreifen der Leitungstrassen werden als offene Biotopstruktur aus blütenreichen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte angelegt. Zur Ansälbung der Flächen ist entweder Mahdgut aus vorhandenen Flächen zu übertragen oder geeignetes Saatgut zu verwenden. Nach jährlicher

- Mahd mit Abfuhr des Mahdguts in den ersten drei Jahren ist der Schutzstreifen im Weiteren durch sporadische Mahd gehölzfrei zu halten.
- Die Fläche östlich des Eichenmischwaldes ist als offene Biotopstruktur aus blütenreichen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte zu entwickeln. Hierzu ist der Oberboden abzuschieben und zur Modellierung des Geländes zu verwenden. Zur Ansalbung der Flächen ist entweder Mahdgut aus vorhandenen Flächen zu übertragen oder geeignetes Saatgut zu verwenden. An der westlichen Grenze der Gras- und Staudenflur sind vier Totholz-/Steinanhäufungen zur Strukturanreicherung anzulegen. Nach jährlicher Mahd mit Abfuhr des Mahdguts in den ersten drei Jahren ist die Flächen im Weiteren durch sporadische Mahd gehölzfrei zu halten.
 - Entlang der Südseite der Gras- und Staudenflur ist eine mindestens 3-reihige Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen im Raster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
 - Innerhalb der Sicherheitsbereiche der Leitungstrassen sowie im Bereich der Erdölförderanlagen besteht ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen sind in diesen Bereichen zu unterlassen.

3. Geltungsbereich C

Die im Geltungsbereich C (Gemarkung Wenden, Flur 3, Flurstück 148/4) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

- Entlang der Ostseite des Flurstücks ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen einer Waldrandgesellschaft im Raster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
- Die restliche Fläche ist als offene Biotopstruktur aus blütenreichen halbruderalen Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Nach jährlicher Mahd mit Abfuhr des Mahdguts in den ersten drei Jahren sind die Flächen im Weiteren durch sporadische Mahd gehölzfrei zu halten.
- In die Wiese sind drei Totholz-/Steinanhäufungen einzubringen.
- Innerhalb der Wiesenfläche sind insgesamt 10 Bäume in drei Gruppen zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

4. Geltungsbereich D

Die im Geltungsbereich D (Gemarkung Bevenrode, Flur 5, Flurstück 441) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

Die Fläche ist als Ackerfläche zu erhalten und zu bewirtschaften. Innerhalb der Ackerfläche sind in Nord-Süd-Richtung zwei Streifen mit einer Regelbreite von 33 m als Lebensraum für die Feldlerche wie folgt herzurichten: Die zwei Streifen sind erstmalig mit dem Saatgut „Göttinger Mischung“ einzusäen. Im Frühjahr ist jährlich abwechselnd ein Streifen damit neu zu bestellen. Der Altbestand ist bis zur Neubestellung zu erhalten.

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

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

6. Geltungsbereiche B, C und D

Die Maßnahmen im Geltungsbereich D sind in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode, spätestens bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen.

Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen. Im Bereich der Waldneubegründung sind im 10. und 20. Jahr bestandsentwickelnde Auflichtungen durchzuführen.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7. Zuordnung

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche (mit Ausnahme der technischen Anlagen) dienen im Sinne des § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden. Sie werden dem Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Gewerbegebiet	57,30 %
Allgemeines Wohngebiet	6,47 %
Urbanes Gebiet	8,50 %
Verkehrsfläche einschl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	25,51 %
Fläche für Versorgungsanlagen	0,68 %
Öffentliche Grünfläche (Sonst. Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen)	1,55 %

VII Sonstige Festsetzungen

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 1.1. Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 1.2. Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Flächen wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 1.3. Innerhalb der mit ③ gekennzeichneten Flächen wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

In Abhängigkeit vom späteren Bebauungskonzept können Lage und Ausdehnung der Gehrechte ausnahmsweise verändert werden.
- 1.4. Innerhalb der mit ④ gekennzeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger (Entwässerung) festgesetzt.
- 1.5. Innerhalb der mit ⑤ gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bundesfernstraßenverwaltung festgesetzt.
- 1.6. Innerhalb der mit ⑥ gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bundesfernstraßenverwaltung und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 1.7. Innerhalb der mit ⑦ gekennzeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß

- § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO (zu Ziff. B IV.1-5)
- § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO (zu Ziff. B V)
- § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO (zu Ziff. B II)
- § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO (zu Ziff. B III.1 u. 2)
- § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO (zu Ziff. B III.4)
- § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO (zu Ziff. B III.3)
- § 84 Abs. 1 Nr. 3 NBauO (zu Ziff. B IV.6)

gemäß § 80 NBauO

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wenden-West, 1. BA“ WE 62.

II Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbauen Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise kann auch außerhalb der überbauen Grundstücksflächen an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Baugrundstück zugelassen werden, bei mehreren Betrieben auf einem Baugrundstück nur als Sammelanlage. Die Summe aller Werbeflächen dieser Anlage darf maximal 6 m² betragen.

2. Höchstens 10 %, jedoch maximal 20 m² der Wandflächen einer einzelnen Gebäudeseite dürfen für Werbezwecke genutzt werden, dabei darf die Werbeanlage die Traufkante nicht überschreiten.
3. Freistehende Werbeanlagen sind nur in folgender Anzahl zulässig:
 - Werbetürme sind nur für Grundstücke ab 3.000 m² zulässig. Je Grundstück ist nur ein Werbeturm zulässig.
 - Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche darf darüber hinaus eine freistehende Werbeanlage errichtet werden. Je Grundstück ist eine Anzahl von maximal 10 freistehenden Werbeanlagen zulässig.
4. Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A II.2 nicht überschreiten:
 - Fahnenmasten: 9,0 m
 - Werbetürme: 12,0 m
 - sonstige freistehende Werbeanlagen: 4,0 m.
5. Unzulässig sind insbesondere:
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder City-LightBoards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
 - akustische Werbeanlagen.

III Einfriedungen, Standorte für Müllboxen und Trafostationen

1. In dem Urbanen Gebiet und den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur bis maximal 1,2 m Höhe über dem Bezugspunkt zulässig.

Im Ausfahrtsbereich sollen sie aufgrund der einzuhaltenden Sichtachsen lediglich bis zu 0,8 m hoch sein.

Die Materialität der Einfriedung wird auf folgende Möglichkeiten beschränkt:

- a) Spanndrahtzäune
- b) Metallgitterzäune ohne Ausfachung
- c) Holzstaketens oder -Geflecht
- d) Maschendrahtzäune (nicht bunt), die von freiwachsenden Gehölz- und Staudenpflanzungen überwachsen werden, und
- e) Heckenpflanzungen.

2. In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur wie folgt zulässig:
 - a) als Hecke aus Laubgehölzen oder
 - b) als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun
 - c) als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Stabgitterzaun

Die Höhe darf maximal 1,8 m betragen. Zaunsockel sind unzulässig.
3. Standorte für Müllboxen und Trafostationen sind dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.

IV Stellplätze, Fahrradabstellanlagen

1. Für Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden.
3. Abweichend von IV 1 muss für die mittleren Gebäude in Hausgruppen 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden. Hausgruppen i.S. dieser Festsetzung bestehen aus mindestens drei Gebäuden, die aneinandergebaut sind, wobei jedes Gebäude einen separaten Eingang aufweist. Sie müssen nicht die Anforderungen an die offene Bauweise i.S. von § 22 (2) BauNVO erfüllen bzw. nicht durch Grundstücksgrenzen voneinander getrennt sein.
4. Abweichend von IV 1, IV 2 und IV 3 müssen für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Es ist auf mathematisch ganze Zahlen aufzurunden.
5. Ausnahmsweise kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, sofern für die Anwohner über ein vertraglich vereinbartes und mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Insgesamt darf ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit nicht unterschritten werden.
6. Für gewerbliche Anlagen und Betriebe ist für ständige Benutzerinnen und Benutzer mindestens 1 ebenerdiger, überdachter Fahrradabstellplatz je 5 Beschäftigte vorzusehen, jedoch mindestens 2.

Die Zahl der Fahrradabstellanlagen für Besucherinnen und Besucher richtet sich nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf.

V Dächer

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2, im Urbanen Gebiet und in dem Gewerbegebiet sind für Hauptgebäude nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 15° zulässig.

VI Ordnungswidrigkeiten

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

C Nachrichtliche Übernahme

Bauhöhenbeschränkungszone

Die Bauhöhen innerhalb des Geltungsbereiches unterliegen der Höhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz. Bei Überschreitung der gesetzlich genannten Beschränkungen ist die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde erforderlich.

D Hinweise

1. Kampfmittel

Im Plangebiet (Geltungsbereich A, C und D) ist mit Kampfmitteln zu rechnen. In Abhängigkeit von geplanten Baumaßnahmen ist die Beseitigung der möglichen Gefährdungen durch Kampfmittel erforderlich. Der Untergrund der gesamten Baufläche ist vor der Erstellung von Gebäuden durch eine Kampfmittelerkundungsfirma untersuchen zu lassen. Der Bauherr hat den Nachweis zu erbringen, dass der Baugrund frei von Kampfmitteln ist.

2. Bauverbotszone

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz entlang der BAB A2 sind Hochbauten jeglicher Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs unzulässig.

3. Freiflächenpläne

In dem Urbanen Gebiet und den Gewerbegebieten ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

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

4. Schall

4.1. Vorbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg. Durch die Nutzung des Flugplatzes ist mit Fluglärm zu rechnen

Zudem ist das Plangebiet durch den Straßen-, Schienenverkehr sowie durch den Betrieb gewerblicher Anlagen lärmvorbelastet.

4.2. Nachweis der Einhaltung der Emissionsbeschränkungen:

- Schallausbreitungsberechnungen sind für die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft anzufertigen.
- Die Berechnung der aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionswerte Li von Teilstücken ist nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2, Nr. 7.3.2 bei freier Schallausbreitung für eine mittlere Quellhöhe von 4 m über Gelände durchzuführen.
- Die Geräuschbelastung durch die geplanten gewerblichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsbedingungen auf Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 rechnerisch ermittelt.

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

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 2018,
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987.

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

5. Werbeanlagen

Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreibens ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) sind zu beachten.

6. Entwässerung

Aufgrund der Planungsgrundlage des Entwässerungskonzeptes dürfen die Grundstückseigentümer nicht das gesamte anfallende Regenwasser in die Regenwasserkanalisation einleiten. Von der bebauten Grundstücksfläche der Wohn- bzw. Gewerbegebäuden können nur 20 % des anfallenden Regenwassers in den Regen-

wasserkanal eingeleitet werden. Das übrige Regenwasser muss daher vor Ort versickert oder zum Teil gesammelt und für die Bewässerung genutzt werden.

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

7. Ortsdurchfahrt

Der geplante Umbau der Veltenhöfer Straße liegt im Bereich der Kreisstraße K 25. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird die Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenze vorgenommen.

8. Bodenfunde

Im Bereich des Geltungsbereiches D ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind.

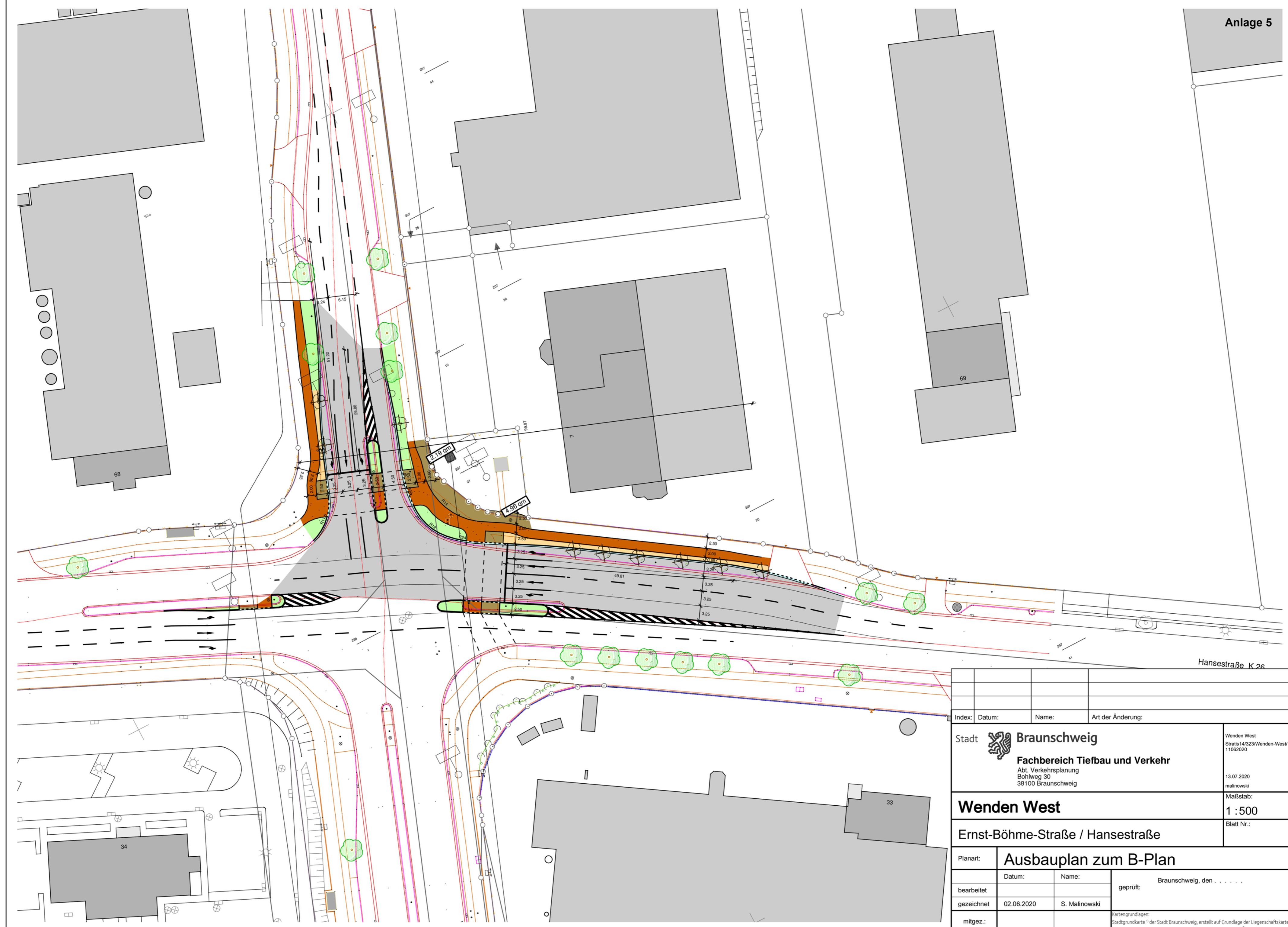
9. Nutzungsausschluss von atom- oder strahlenschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen und Gewerbebetrieben, in denen radioaktive Stoffe anfallen können.

Die Flächen werden von der städtischen Grundstücksgesellschaft vermarktet. In den Grundstückskaufverträgen oder sonstigen Verträgen mit Grundeigentümern sollen Unterlassungsverpflichtungen hinsichtlich der entsprechenden Nutzungen nebst Rechtsnachfolgeklauseln und ggf. Rück- und Vorkaufsrechten vereinbart und dinglich gesichert werden.

10. Ausschluss von Schottergärten

Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen nach § 9 Abs. 2 BauNVO Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

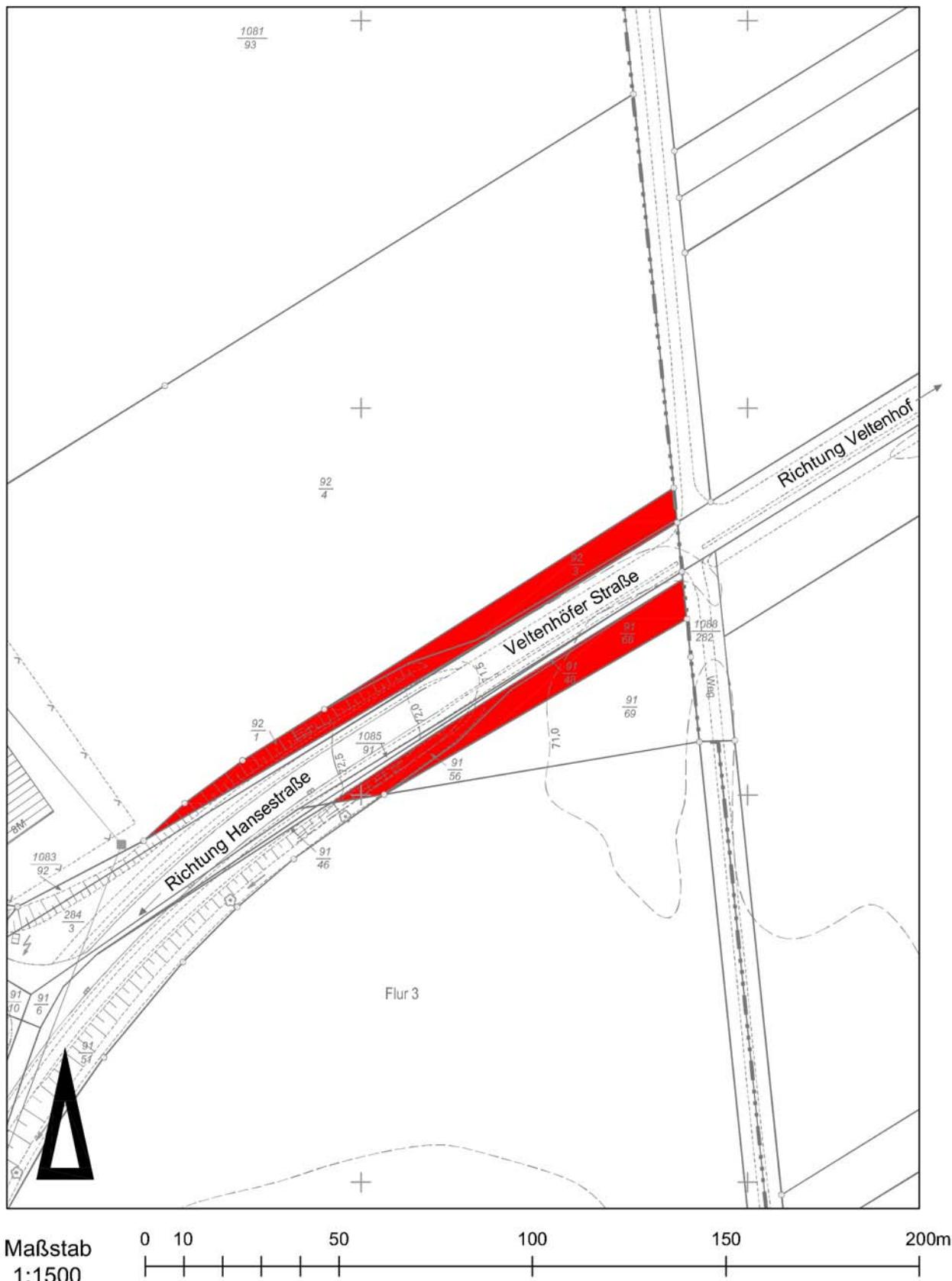


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 1. BA

Eigentum der Bundesrepublik Deutschland für den Ausbau der Veltenhöfer Straße

WE 62



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

© Stadt Braunschweig, Abteilung Geoinformation

2) © Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Bremen/Verwaltung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Wenden-West, 1. BA

WE 62

Eigentumsverhältnisse der GGB und der Bundesrepublik Deutschland (BRD) zur Sicherung des Unterhaltungsweges an der Lärmschutzanlage

