

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag "Holzmoor-Nord", GL 51, für das Stadtgebiet zwischen Im Holzmoor, Grüner Ring, Wabe, Duisburger Straße, Wuppertaler Straße und Ruhrstraße (Geltungsbereich A) Stadtgebiet Gemarkung Thune, Flur 5, Flurstück 170/1 (Geltungsbereich B) Stadtgebiet zwischen Messeweg, Ebertallee und Kreuzteich (Geltungsbereich C)

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

21.04.2021

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

28.04.2021

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS), der Firma Borek Immobilien GmbH & Co. KG (Eigentümerin) und der Holzmoor Projektgesellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträgerin), mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die 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 hat am 25.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzmoor-Nord“, GL 51, beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein stadtnahes und attraktives Wohnquartier in einer verdichteten Bauweise im Geschosswohnungsbau vorzusehen. Damit soll die Realisierung von 650 Wohnungen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine ausreichend breite, durchgehende Grünverbindung zwischen dem westlichen Naturraum der Wabe und der Bevenroder Straße geschaffen, die sich östlich der Bevenroder Straße bis hin in die freie Landschaft im Schuntertal fortsetzt.

Die Firma Borek Immobilien GmbH & Co. KG ist im Wesentlichen Eigentümerin der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches A. Teile der zukünftigen öffentlichen Grünfläche befinden sich bereits im Eigentum der Stadt.

Die Realisierung des Baugebietes soll durch eine neu gegründete Projektgesellschaft, die Holzmoor Projektgesellschaft mbH & Co. KG als Vorhabenträgerin erfolgen. Das Eigentum

an den Flächen im Geltungsbereich A soll von der Eigentümerin an die Vorhabenträgerin übertragen werden. Die Eigentümerin wird neben der Vorhabenträgerin Vertragspartnerin und haftet bis zum Eigentumsübergang der Flächen auf die Vorhabenträgerin neben der Vorhabenträgerin für die Vertragserfüllung.

Die zukünftigen externen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B und C werden rechtzeitig vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages von der Vorhabenträgerin erworben. Die für den Straßenausbau der Bevenroder Straße im Knotenpunkt Bevenroder Straße/Im Holzmoor erforderlichen Flächen stehen z. Zt. noch in Dritteigentum. Ein Erwerb ist beabsichtigt (Anlage 7). Es ist somit davon auszugehen, dass die Vorhabenträgerin bis zur Realisierung des Baugebietes die Verfügungsbefugnis über alle erforderlichen Flächen besitzen wird.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur abschließenden Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten wird dieser Vertrag abgeschlossen.

Die unentgeltliche und kosten- und lastenfreie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag, soweit die Stadt nicht bereits Eigentümerin der Flächen ist.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließungs- und Folgemaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung auf die Vorhabenträgerin.
- 2) Das Vertragsgebiet umfasst die Geltungsbereiche A, B und C des zukünftigen Bebauungsplanes (Anlagen 3.1, 3.2 und 3.3) und die Flächen für den Ausbau des Knotenpunktes Im Holzmoor/Bevenroder Straße (Anlage 6).
- 3) Die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung werden von der SE|BS hergestellt.
- 4) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtrags des Oberbodens und einer Kampfmittelsondierung im Geltungsbereich A,
 - b) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.) sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung inkl. Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen und bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
 - d) die Herstellung des Regenrückhaltebeckens R1 innerhalb der öffentlichen Grünfläche einschl. Begrünung entsprechend der textlichen Festsetzungen,

- e) die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radwege - einschl. der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung,
 - f) die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Wegen und Möblierung einschl. der integrierten Kinderspielfläche mit Spielgeräten und einer dreijährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - g) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - h) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung - Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), der Straßenplanung, der Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).
- 5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der externen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B und C einschl. Freimachen dieser Flächen, der Kampfmitteluntersuchung im Geltungsbereich C, einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege.
- 6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes stehen, auf ihre Kosten durchzuführen. Dazu gehören:
- a) der Straßenausbau der Bevenroder Straße im Knotenpunkt Bevenroder Straße/Im Holzmoor (Anlage 6),
 - b) der Straßenausbau der Straße Im Holzmoor (Anlage 6),
 - c) die Herstellung der Jugendspielfläche innerhalb der zukünftigen öffentlichen Grünfläche,
 - d) die Herstellung einer 4-Gruppen-Kindertagesstätte innerhalb der Vorbehaltsfläche für Gemeinbedarf nach Maßgabe der Ziffer 15 a,

jeweils entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holzmoor-Nord“, GL 51, der einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Straßenausbauplanung, der technischen Vorschriften und Richtlinien, der Standards der Stadt und der örtlichen Gegebenheiten.

Umsetzung der Maßnahmen

- 7) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen einschl. der öffentlichen Entwässerungsanlagen, der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 8) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der

Vegetationsflächen einschl. der Kinderspielflächen und Jugendspielflächen im Geltungsbereich A und der externen Ausgleichsflächen beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein Landschaftsarchitekturbüro.

- 9) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 10) Die Bauleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Folgemaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 11) Das von der Vorhabenträgerin gemäß Ziffer 7) beauftragte Ingenieurbüro wird die Arbeiten im Vertragsgebiet in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin, der Stadt und den Ver- und Entsorgungsträgern zeitlich und organisatorisch koordinieren.
- 12) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt bis auf die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung durch die Vorhabenträgerin.
- 13) Die Vergabe der öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt durch die SE|BS.
- 14) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt bzw. die SE|BS erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

Folgekosten und Kostenerstattungen

- 15) Für 650 neue Wohneinheiten im Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 65 Kindergarten- und 52 Krippenplätzen (insg. 117 Plätze), der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten gedeckt werden kann. Das entspricht insgesamt 7 Kitagruppen zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung mit zusätzlichen Betreuungsbedarfen.

Dieser Bedarf soll wie folgt gedeckt werden:

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der Vorbehaltsfläche für Gemeinbedarf eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen (2 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen mit insg. 80 Plätzen) herzustellen. Diese Einrichtung bleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Diese verpflichtet sich, das Gebäude für die Kindertagesstätte für 30 Jahre zur Verfügung zu stellen, davon 20 Jahre mietfrei.
- b) Anstelle der sanierungsbedürftigen städtischen Kita in der Duisburger Straße (bisher 4 Gruppen) wird dort durch die Stadt ein Neubau mit insgesamt 7 Gruppen erstellt. Davon sind 4 Gruppen als Ersatz für vorhandene Gruppen zu sehen und 3 zusätzliche Gruppen für das Baugebiet. In diesen 3 Gruppen werden Plätze für insg. 55 Kinder geschaffen. Für den örtlichen Bedarf des Baugebietes werden neben der Kita im Baugebiet nur 37 weitere Plätze benötigt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich deshalb, einen Anteil von 37/55 von den tatsächlichen Mehrkosten, die durch die Erweiterung der städt. Kita von 4 auf 7 Gruppen entstehen zu tragen, max. 2,04 Mio. €.

Voraussetzung für die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin ist, dass mit dem Bau dieser Kita innerhalb von 5 Jahren nach Erschließungsbeginn des Baugebietes begonnen wird.

- 16) Die Realisierung des Baugebietes „Dibbesdorfer Straße-Süd“ und des geplanten Baugebietes „Holzmoor-Nord“ werden Auswirkungen auf die Schülerzahlentwicklung der Grundschule Querum haben. Die Realisierung dieser Neubaugebiete führt

schrittweise zu einer veränderten Zügigkeit der Grundschule Querum. Außerdem ist die Einrichtung des Ganztagsbetriebes vorgesehen

Nach dem vom Rat der Stadt am 17.11.2020 beschlossenen Teilkonzept für die Erweiterung der GS Querum sind dem Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, 130/168 Anteile der Kosten für die Erweiterung der GS Querum und der Mehrkosten für den 4-zügigen Bau des Ganztagsbetrieb (statt 3-zügig) zuzuordnen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich deshalb, sich an den tatsächlichen Herstellungskosten für die Erweiterung der GS Querum bis zu einem Betrag von max. rd. 1,67 Mio. € und an den Mehrkosten für die Herstellung des Ganztagsbetriebs bis zu einem Betrag von max. rd. 510.000 € zu beteiligen. Voraussetzung für die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin ist, dass der Bedarf für die bauliche Erweiterung der Grundschule Querum innerhalb von 10 Jahren nach Erschließungsbeginn für das Baugebiet entsteht und innerhalb eines weiteren Jahres der Baubeginn erfolgt.

- 17) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird neben dem örtlichen Bedarf an Jugendspielflächen auch der Bedarf für das Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, in Höhe von 711 m² gedeckt. Die anteiligen Herstellungskosten sind zunächst von der Stadt zu tragen und mit dem Investor des Baugebietes „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, abzurechnen.
- 18) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt den Bodenwert der von ihr zur Verfügung gestellten, zukünftigen öffentlichen Flächen - soweit sie dem örtlichen Bedarf dienen.
- 19) Die Stadt beabsichtigt, im Westen außerhalb des Baugebietes eine Brücke über die Wabe zu errichten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich an den Herstellungskosten mit einem Betrag von 150.000 € zu beteiligen.
- 20) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt die Verkehrswerte in Höhe von rd. 345.000 € für die von der Stadt für die Realisierung des Gebietes zur Verfügung gestellten Flächen, soweit es sich um örtlichen Bedarf für das Baugebiet handelt. Diese Flächen sind in der Anlage 8 mit 1 bis 8 gekennzeichnet.
- 21) Die Stadt erstattet der Vorhabenträgerin den Verkehrswert der Fläche für das Regenrückhaltebecken R2 (überörtlicher Bedarf – siehe Ziffer 9 in der Anlage 8).

Nachberechnungsklausel

Die Ermittlung der Bedarfe für die soziale Infrastruktur im Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, und die Festlegung der zu übernehmenden Kostenanteile basieren auf der Annahme, dass maximal 650 Wohneinheiten in diesem Baugebiet entstehen werden.

Die Bedarfe an Spielflächen für Kinder und Jugendliche, für Kindertagesstätten und Grundschulplätze sind entsprechend anzupassen und der Kostenberechnung zugrunde zu legen, wenn sich die Anzahl der Wohneinheiten um mehr als 10 % erhöhen sollte.

Sozialer Wohnungsbau

Mit dem städtebaulichen Vertrag „Holzmoor-Nord“, GL 51, wird sich erstmals (neben dem zeitgleich abzuschließenden städtebaulichen Vertrag „Wenden-West“, WE 62) eine Vorhabenträgerin nach der Evaluierung des Kommunalen Handlungskonzepts für bezahlbaren Wohnraum vom 19.05.2020 verpflichten, 20 % der für Wohnnutzung errichteten Geschossflächen des Baugebietes als sozialen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bisher waren 20 % der Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen, was im Ergebnis zu weniger Wohnfläche geführt hat. Bis zu maximal 50 % des zu schaffenden Wohnraums mit Mietpreisbindung dürfen nach den Regeln der Landesförderung im Zuge der mittelbaren Belegung an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen werden. Es gelten dann die

Mietobergrenzen für Haushalte mit geringen Einkommen gemäß NWoFG und der DVO-NWoFG.

Klimaschutz

Die Stadt Braunschweig will ihren Beitrag zum Pariser Klimaschutzabkommen leisten. Dabei ist der Bereich der Gebäude von besonderer Bedeutung. Im Sinne der Klimaneutralität und damit Neubauten im Laufe ihrer Lebenszeit nicht noch einmal energetisch ertüchtigt werden müssen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Einhaltung eines Energieeffizienzstandards oberhalb der gesetzlichen Regelungen (mindestens KfW-Effizienzhausstandard 55) und zum anderen zur Installation von Photovoltaikanlagen oder zumindest deren Vorbereitung (entsprechende statische Auslegung der Dachflächen sowie die Verlegung von Leerrohren zu einem geeigneten Ort für den/die Wechselrichter). Die Vorhabenträgerin wird sich von der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt, über Maßnahmen des Klimaschutzes und deren Förderung beraten lassen.

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:

Herstellungskosten der öffentlichen Jugendspielflächen (711 m²): rd. 100.000 €.

Die Haushaltsmittel für die Herstellungskosten des überörtlichen Bedarfs der öffentlichen Jugendspielflächen werden vom Ref. 0617 für den Haushalt beantragt und über den im städtebaulichen Vertrag „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, vereinbarten maximalen Erstattungsbetrag refinanziert.

Weiterhin hat die Stadt der Vorhabenträgerin einen Betrag von rd. 18.000 € für die unter Ziffer 21 genannte Fläche zu erstatten. Dieser Ausgabe stehen Einnahmen für Verkehrswerterstattungen in Höhe von rd. 345.000 € gegenüber (Ziffer 20).

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: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3.1: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 3.2: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3.3: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich C
- Anlage 3.4: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 5: Entwurf des Straßenausbauplanes zum Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51
- Anlage 6: Entwurf der Straßenausbauplanung für den Knotenpunkt Bevenroder Straße/ Im Holzmoor
- Anlage 7: Flächenbedarf für den Ausbau des Knotenpunkts Bevenroder Straße/ Im Holzmoor
- Anlage 8: Kostenerstattungen für die Bereitstellung von Flächen im Baugebiet „Im Holzmoor“, GL 51
- Anlage 9: Lageplan der Brücke über die Wabe
- Anlage 10: Übersichtsplan über die zukünftigen Baufelder/Bauabschnitte

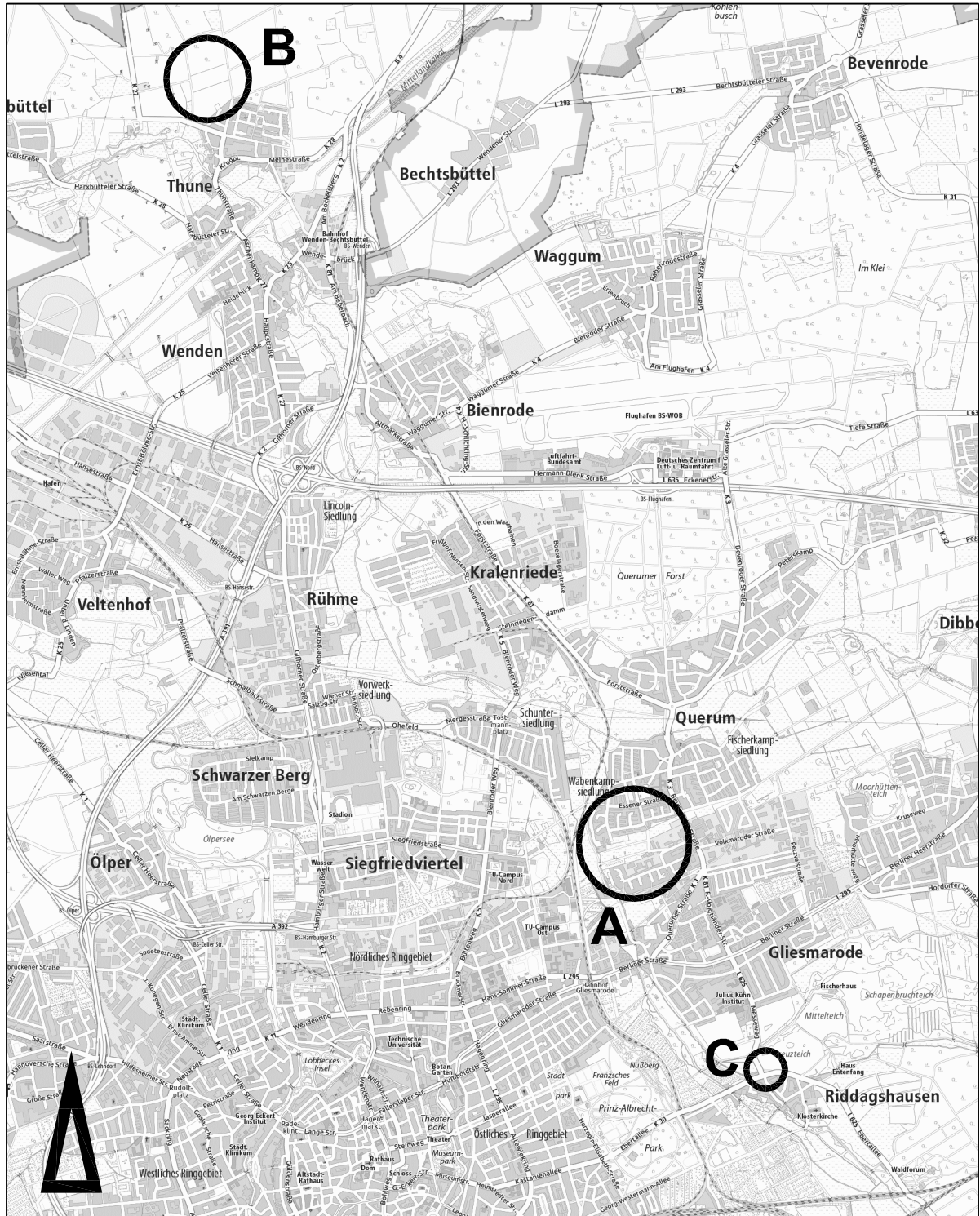
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Holzmoor-Nord

GL 51

Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A, B und C im Stadtgebiet

Stand: 26.03.2021, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:40000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Holzmoor-Nord

Nutzungsbeispiel (Stand: 26.03.2021, §3(2) BauGB)

GL 51



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

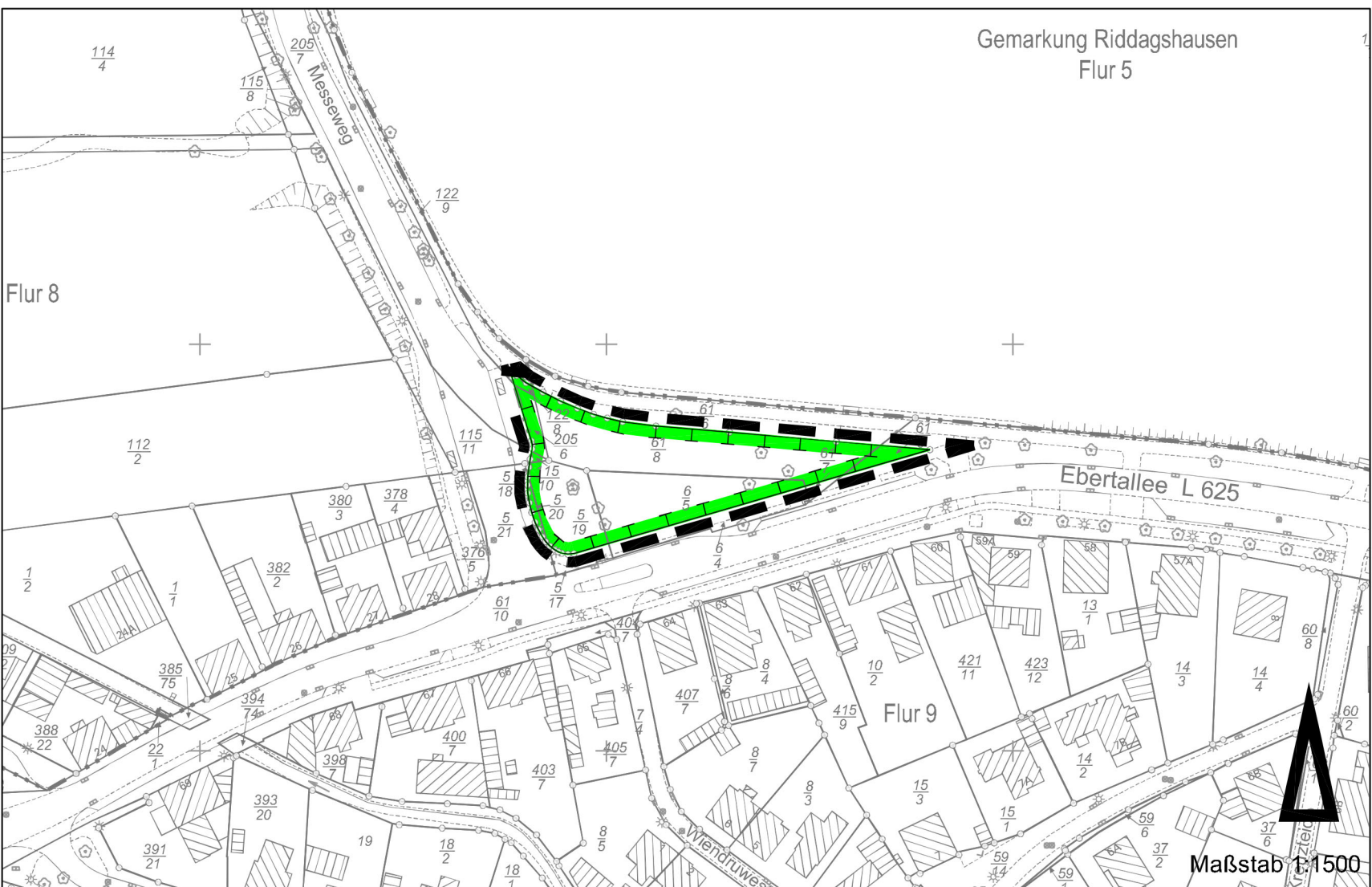
Holzmoor-Nord

GL 51

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A (Stand: 26.03.2021, § 3 (2) BauGB)







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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel

Maßstab 1:1500

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Holzmoor-Nord

GL 51

Planzeichenerklärungen (Stand: 26.03.2021, § 3 (2) BauGB)

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß


GH 11,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß

GH 14,50 Gebäudehöhe zwingend



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie
 Baugrenze




Flächen für den Gemeinbedarf

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"




Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

 Standort für eine Schmutzwasser-Hebepumpe
 Standort für eine Ortsnetzstation zur Stromversorgung
 Standort für eine Wertstoff-Insel

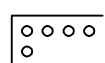

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 Hauptleitungen unterirdisch

Grünflächen

 Öffentliche Grünfläche entsprechend textlicher Festsetzung
 Kinderspielplatz
 Jugendplatz


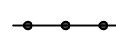

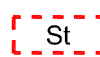


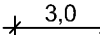


Maßnahmen für Natur und Landschaft

 Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (nur Geltungsbereiche B und C)



Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Regenrückhaltebecken entsprechend textlicher Festsetzung

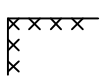
Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches
 Nutzungsabgrenzung
 Fläche für Tiefgarage
 Fläche für Stellplätze
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
 Hinweise auf textliche Festsetzung
 Maßangaben in Metern
 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
 Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzungen


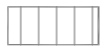



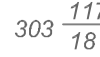
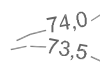

Nachrichtliche Übernahme

 Umgrenzung eines Biotopes gemäß § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
 Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte / sonstiges mesophiles Grünland

Kennzeichnung

 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bestandsangaben

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Holzmoor Nord
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

GL 51

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	<p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. <p>Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen. <p>Nicht zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen. <p>2. Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 gelegenen Flächen H-I-J-K-L-M-H und N-O-P-Q-R-S-N sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

II	Fläche für Gemeinbedarf
1.	Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss nur eine Kindertagesstätte zulässig.
2.	Oberhalb des ersten Obergeschosses sind darüber hinaus ausnahmsweise auch andere Nutzungen zulässig, die sozialen Zwecken dienen, wie z.B. Schulkinderbetreuung, Familienberatung, soweit die Nutzflächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sowie die nicht überbauten Flächen (Außenspielflächen, sonstige Nebenanlagen) für vier Gruppen der Kindertagesstätte (insgesamt mindestens 80 Kinder) ausreichen und die jeweilige Art der Nutzung mit der Hauptnutzung „Kindertagesstätte“ vereinbar ist.

III	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
1.	<p><u>Grundfläche</u></p> <p>1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um jeweils 50 % überschritten werden.</p> <p>1.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.</p> <p>1.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind folgende Anlagen nicht mitzurechnen:</p>

- Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung und Begrünung gemäß A VII 2.3.
 - Feuerwehrazufahrten, Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen, die als Pflasterasendecken oder aus Rasengittersteinen hergestellt werden.
 - Kleinkinderspielflächen in den Allgemeinen Wohngebieten.
2. Höhen baulicher Anlagen
- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässige Gebäudehöhen gelten wie folgt:
- die niedrigere Gebäudehöhe gilt für das letzte Vollgeschoss,
 - die höhere Gebäudehöhe gilt für das darüber liegende Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss).
- In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.
3. Sockelhöhen, Tiefgaragen oberhalb der Geländeoberfläche
- 3.1 Innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.4 gelegenen Fläche H-I-J-K-L-M-H, der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.7 gelegenen Fläche N-O-P-Q-R-S-N, der im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 gelegenen Fläche T-U-V-W-X-Y-T und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) an den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt betragen.
- 3.2 Im Übrigen darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) an den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten maximal 1,3 m über dem Bezugspunkt betragen.
- 3.3 Tiefgaragen sind bis maximal 1,3 m Höhe über dem Bezugspunkt zulässig.
4. Bezugspunkt für Höhenangaben
- Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder 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 Normalhöhe um das Maß

der Steigung oder des Gefälles zu verändern.

- | | |
|----|---|
| IV | Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise |
|----|---|
1. Abstandsflächen
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend vom Bauordnungsrecht wie folgt festgesetzt. Die Bemessung der Abstandsflächen erfolgt dabei gemäß § 5 (1) NBauO, insbesondere nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H):
- Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen dürfen auf bis zu 0,2 H reduziert werden.
 - Sofern auf einer Gebäudeseite, die eine Abstandsfläche von 0,5 H unterschreitet, sich Fenster von Aufenthaltsräumen in der Außenwand befinden, sind diese dort nur zulässig, wenn die betroffenen Aufenthaltsräume gleichzeitig eine ausreichende Belichtung an einer Gebäudeseite haben, auf der die Abstandsfläche von 0,5 h eingehalten wird.
- 1.2 Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von diesen Regelungen unberührt.
2. Anordnung von Baulinien und Baugrenzen
- 2.1 Baulinien gelten für alle Vollgeschosse.
- 2.2 Baugrenzen, die parallel zu Baulinien und Baugrenzen um 2,0 m nach innen versetzt festgesetzt sind, gelten für das Geschoss oberhalb der Vollgeschosse (Staffelgeschoss).
3. Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen
- In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baulinien und Baugrenzen in den Erdgeschossen durch untergeordnete Anbauten wie insbesondere 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.
4. Überschreitung und Unterschreitung von Baulinien
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baulinien durch die Hauptgebäude auf maximal 35 % der jeweiligen Gebäudebreite um bis zu 0,5 m über- und unterschritten werden.
- 4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baulinien durch Loggien um maximal 0,5 m überschritten werden. Diese Festsetzung gilt unabhängig von der Festsetzung A IV 4.1.

5. Überschreitung von Baugrenzen
- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die jeweils um 2,0 m nach innen versetzten Baugrenzen für die Staffelgeschosse (A IV 2.2) auf maximal 40 % der jeweiligen Gebäudebreite um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern gesichert ist, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse dadurch nicht überschritten wird.
- 5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die übrigen Baugrenzen, die nicht für die Staffelgeschosse (A IV 2.2) gelten, durch die Hauptgebäude auf maximal 35 % der jeweiligen Gebäudebreite um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen durch Loggien und Balkone auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudebreite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Festsetzung gilt unabhängig von der Festsetzung A IV 5.2.
6. Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-G-A eine Bebauung erst zulässig, wenn das bestehende Gebäude der Kindertagesstätte auf dem Grundstück Duisburger Straße 1 soweit zurückgebaut wurde, dass entlang der südlichen Grenze der beiden Flurstücke 152/14 und 152/15, Flur 2, Gemarkung Querum, eine mindestens 20 m breite Grundstücksfläche vorhanden ist, die unbebaut ist und die auch für die Kindertagesstätte keine sonstigen Funktionen mehr erfüllt.
- 6.2 Dieser (Teil)-Rückbau der Kindertagesstätte Duisburger Straße 1 dient der Sicherung einer Trasse für eine Stadtbahnstrecke und/oder eines Radschnellweges, die über Planfeststellungsverfahren zugelassen werden.
7. Bauweise
- In den Allgemeinen Wohngebieten wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt:
- WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4: die Länge baulicher Anlagen darf maximal 27,0 m betragen.
 - WA 2.1: die Länge baulicher Anlagen darf maximal 37,0 m betragen. Abweichend davon darf im WA 2.1 die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“), die an die Planstraßen A3 und A4 angrenzt, vollständig durch eine zusammenhängende Bebauung ausgeschöpft werden.

- | | |
|---|---|
| V | Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche |
|---|---|
1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu öffentlichen Flächen und den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen hiervon sind Müllboxen, ebenerdige und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen und Briefkastenanlagen.
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberirdisch und/oder unterhalb der Geländeoberfläche folgende Flächen für Fahrradabstellanlagen als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen:
- WA 1.1, WA 1.5, WA 1.6, WA 1.7, WA 2.2: 1 m² Fläche für Fahrradabstellanlagen je angefangene 12,7 m² Grundstücksfläche,
 - WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2.1, WA 3: 1 m² Fläche für Fahrradabstellanlagen je angefangene 10,2 m² Grundstücksfläche.
- 2.2 Von diesen Flächengrößen darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die erforderlichen 2,0 m tiefen Rückstoßflächen reduziert werden können, z.B. durch Doppelnutzung mit Gehwegen, Fahrgassen oder gegenüberliegend angeordnete Fahrradabstellanlagen.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und deren Zufahrten nur wie folgt zulässig:
- Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Garagen und halboffene Garagen („Carports“) unzulässig.
 - Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 1.5 und WA 2.1 darf von den innerhalb der Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Aussparungen ausnahmsweise von der jeweiligen Form (Länge, Breite) der Aussparung abgewichen werden, wenn folgende nicht unterbaute Flächengrößen eingehalten werden:
WA 1.2: 200 m,
WA 1.3: 200 m²,
WA 1.4: 200 m²,
WA 1.5: 120 m²,
WA 2.1: 350 m²
 - Stellplätze in Gebäuden sind nur in Tiefgaragen zulässig.
 - Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

Abweichend hiervon sind bei Tiefgaragen, die als Großgaragen einzustufen sind (ab 1.000 m²) die gemäß der Niedersächsischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaStpIVO) in der jeweils gültigen Fassung vorzusehenden Breiten von Ein- und Ausfahrten zulässig.

VI Zahl der Wohnungen

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal eine Wohnung je angefangene Quadratmeter Grundstücksfläche wie folgt zulässig:
- WA 1.1, WA 1.5, WA 1.6, WA 1.7, WA 2.2: eine Wohnung je 71 m²,
 - WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2.1, WA 3: eine Wohnung je 57 m².
- 1.2 Von der Festsetzung A VI 1.1 darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern sichergestellt ist (z.B. Grunddienbarkeit), dass eine größere Zahl von Wohnungen auf einem anderen Baugrundstück durch eine in gleichem Umfang niedrigere Zahl von Wohnungen auf anderen Baugrundstücken kompensiert wird.

VII Grünordnung

1. Öffentliche Flächen
- 1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind wie folgt zu gestalten, sofern in den Festsetzungen A VII 1.2 bis 1.9 keine anderweitigen Vorgaben getroffen werden:
- 15 % der Flächen sind mit flächenhaften Gehölzbepflanzungen zu begrünen.
 - 45 % der Flächen sind als locker mit Bäumen überstellter kräuterreicher Landschaftsrasen (50 % Kräuter, 50 % Gräser) herzustellen.
 - 40 % der Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Dabei ist das anfallende Mahdgut zu entfernen. In den Wiesenflächen sind mindestens 2 Totholz- und 2 Stein-/ Schotterrasenanhäufungen in einer Mindestgröße von jeweils 5 m² anzulegen.
 - Für die Anpflanzungen sind überwiegend heimische standortgerechte Laubgehölze und Obstgehölze zu verwenden.
 - Die Anlage von Fuß-, Rad- und Unterhaltungswegen ist zulässig.
 - Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise ist die Entnahme von Bäumen für die Herstellung der Fuß- und Radwege, der Spielbereiche für Kinder und Jugendliche und der Regenwasserrückhaltebecken zulässig.

- 1.2 In der öffentlichen Grünfläche [1] sind entlang der Nordseite der Planstraße B mindestens 17 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

- 1.3 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

- 1.3.1 Im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünflächen [1] und [2] ist in Ost-West-Richtung ein über die ganze Länge der Grünflächen durchgehender 15 m breiter Streifen dauerhaft von anderen Nutzungen freizuhalten und als mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Dieser ist mit regionalen und insektenfreundlichen Saatgutmischungen herzustellen. Innerhalb des Blühstreifens sind mindestens 2 Totholz- und 2 Stein-/Schotteranhäufungen in einer Mindestgröße von jeweils 5 m² anzulegen. Die Mahd hat alternierend in drei Abschnitten zu erfolgen. Jährlich ist ein anderes Drittel des Blühstreifens zu mähen; die anderen 2/3 sind zu erhalten. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Eine Querung dieser Zone in Nord-Süd-Richtung mit einem Fuß- und Radweg, der zur Wuppertaler Straße führt, ist zulässig.

- 1.3.2 Diese Nutzung ist bis zum Bau einer Stadtbahnstrecke und/oder eines Radschnellweges, die über Planfeststellungsverfahren zugelassen werden, zu erhalten.

- 1.4 In der öffentlichen Grünfläche [1] sind 3.400 m² Fläche für die Anlage von Spielbereichen für Kinder vorzusehen.

- 1.5 In der öffentlichen Grünfläche [2] sind 4.100 m² Fläche für die Anlage von Spielbereichen für Jugendliche vorzusehen

- 1.6 In der öffentlichen Grünfläche [2] sind zusätzlich zur Festsetzung A VII 1.3.1 auf einer Fläche von ca. 40 m² ein sandiger Offenbodenbereich sowie 1 Totholzhäufen anzulegen.

- 1.7 In der öffentlichen Grünfläche [3] sind auf einer Fläche von ca. 80 m² und auf einer Fläche von ca. 40 m² jeweils ein sandiger Offenbodenbereich sowie 1 Totholzhäufen anzulegen.

- 1.8 In der öffentlichen Grünfläche [3] sind innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft Regenwasserrückhaltebecken und deren Randbereiche wie folgt auszuführen:

- 1.8.1 Regenwasserrückhaltebecken R1:
- mindestens 3.150 m³ Stauvolumen.
 - Das Regenwasserrückhaltebecken R1 ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 oder flacher herzustellen und funktional in zwei Bereiche wie folgt zu gliedern: Senken, die temporär trockenfallen und davon abgetrennt eine dauerhafte Wasserfläche.

- Im Zuge der Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens R1 sind drei Vegetationszonen zu entwickeln:
Sukzessionsbereiche mit Röhricht und vereinzelter Gehölzen,
Feucht-/Nasswiesenzonen, die jährlich (ab Oktober) zu mähen sind. Das Mahdgut ist abzufahren,
trockenere Randbereiche, die zweimal jährlich zu mähen sind. Das Mahdgut ist abzufahren.
 - Die Randbereiche des Regenwasserrückhaltebeckens R1 sind auf 10 % der Fläche gruppenweise mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit den Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 10 heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.
- 1.8.2 Regenwasserrückhaltebecken R2:
- mindestens 900 m³ Stauvolumen.
 - Das Regenwasserrückhaltebecken R2 und seine Randbereiche sind analog zum Regenrückhaltebecken R1 auszuführen. Abweichend sind in den Randbereichen 6 heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 1.9 Technische Anlagen
- 1.9.1 In den öffentlichen Grünflächen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten folgende Anlagen für die Ver- und Entsorgung zulässig:
- Wertstoffcontainerstation in der öffentlichen Grünfläche [2], ca. 20 m² Fläche,
 - Ortsnetzstation in der öffentlichen Grünfläche [2], ca. 60 m² Fläche.
 - Pumpwerk in der öffentlichen Grünfläche Grünfläche [3], ca. 50 m² Fläche,
 - Ortsnetzstation in der öffentlichen Grünfläche [3], ca. 20 m² Fläche,
- Abhängig vom Konzept der technischen Erschließung sind ausnahmsweise auch Verschiebungen an andere Standorte innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.
- 1.9.2 Ergänzend sind weitere untergeordnete technische Anlagen zulässig, wie z.B. eine Toilettenanlage für Busfahrer.
- 1.10 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen:
- In den Planstraßen A1, A2, A3 und A4 sind in regelmäßigen Abständen („Allee“) mindestens 34 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - In der Planstraße A 2 sind mindestens 2,75 m breite, bis auf die Übergänge
- durchgängige Vegetationsflächen auszubilden. Diese Vegetationsflächen sind mit Bodendeckern und Kräutern zu begrünen.
- In den übrigen Planstraßen sind insgesamt mindestens 36 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
2. Private Flächen
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum, wie z.B. Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Linde oder Eiche zu pflanzen. Davon sind jeweils zwei Bäume in den Bereichen zu pflanzen, die auf den straßenabgewandten nicht überbaubaren und nicht von Tiefgaragen unterbaubaren Grundstücksflächen liegen („Innenhöfe“).
- Zusätzlich sind je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche mindestens zwei Großsträucher zu pflanzen.
- 2.2 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 2.3 Die Flächen von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit einer durchwurzelbaren Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen und mit Strauchpflanzungen und Rasenflächen zu begrünen. Ausnahmen sind für notwendige Ein- und Ausfahrten sowie für Nebenanlagen, wie insbesondere Terrassen, Fahrradabstellflächen, Müllcontainer und Wege zulässig.
- 2.4 Auf den Flächen für Anpflanzungen sind mindestens 0,8 m hohe Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:
- Straßenbäume: Hochstämme, Stammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - sonstige Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Großsträucher: Wurzelware, mind. 3-mal verpflanzt, 100-125 cm,
 - Heister: mindestens 2-mal verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe,
 - sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2-mal verpflanzt, 60-100 cm.
- 3.2 Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene, begrünte Vegetationsfläche von mindestens 9 m² netto, in einer Breite von

	mindestens 2,0 m netto, mit einer Baumgrubentiefe von mindestens 1,5 m und mit einem Substratvolumen von mindestens 12 m³ vorzusehen sowie nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
3.3	Die zur Begrünung vorgesehenen privaten Grundstücksflächen sind einschließlich der festgesetzten Anpflanzungen gleichzeitig mit Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen.
3.4	Die festgesetzten Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen herzustellen.
3.5	Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens fünf Jahre nach Erschließungsbeginn herzustellen und spätestens in zwei weiteren Jahren fertig zu stellen.
3.6	Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
3.7	Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung zu gewährleisten.
VIII	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereiche A, B und C), Zuordnung

1. Geltungsbereich A

Im Geltungsbereich A sind an Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten und Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügel-fledermaus) Nist- und Ruhestätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Je Gebäude sind 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 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- Im nördlichen Bereich des Flurstücks ist auf 6.200 m² ein naturnaher und strukturreicher Waldsaum im Übergang zum vorhandenen Waldbestand zu entwickeln. Hierzu sind blütenreiche und fruchttragende Sträucher (u. a. Schlehe, Weißdorn, Roter Hartriegel, Gewöhnliche Hasel, Faulbaum) zu verwenden. Die Sträucher sind in lockeren Gruppen zu pflanzen. In den Zwischenräumen ist eine halbruderaler Gras- und Staudenflur durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Die Gras- und Staudenflur ist alle 5 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Zur Strukturanreicherung sind 4 Totholz-/Steinanhäufungen im vorderen Bereich des Waldsaums anzulegen.
- Auf der südlich an die Waldrandentwicklung anschließenden Fläche von ca. 34.000 m² ist ein extensiv zu nutzendes sonstiges mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland ist mindestens 1 mal jährlich nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Eine Beweidung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3. Geltungsbereich C

Die im Geltungsbereich C festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- Der bestehende Scherrasen ist durch Umbruch und Ansaat einer autochthonen und insektenfreundlichen Saatgutmischung als Blühfläche zu entwickeln. Jährlich ist eine Hälfte der Blühfläche zu mähen, die andere Hälfte ist zu erhalten. Die Mahd erfolgt alternierend. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche sind 10 blütenreiche und fruchttragende Heister und Sträucher in zwei Gruppen im Nahbereich des bestehenden Gehölzbestandes zu pflanzen.

4. 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: verplanter Strauch, 60 bis 100 cm Höhe.

5. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode

gleichartig zu ersetzen.

6. Die in den Geltungsbereichen B und C festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen im Sinne des § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplans zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135 BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete WA 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 3	34 %
Allgemeine Wohngebiete WA 1.1, 1.5, 1.6, 1.7, 2.2	31 %
Fläche für Gemeinbedarf	3 %
Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Ausnahme der Planstraßen C2 und A5	32 %

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

1. Lärmpegelbereiche

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß DIN 4109 und VDI 2719) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

- 1.2 Von den Festsetzungen A IX 1.1 zu den Lärmpegelbereichen kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Einzelfall schalltechnisch nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise gewährleistet ist.

2. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbe-/ Anlagelärm

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1.7:

In der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) die an die Planstraßen A2, A3 und D4 angrenzt, sind an den der Lärmquelle (Gewerbegebiet Grüner Ring 1) zugewandten Fassaden von Gebäuden bzw. Gebäudeseiten entlang der südlichsten Baulinie offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß DIN 4109 und VDI 2719) unzulässig, sofern nicht mindestens ein weiteres - dem Aufenthaltsraum zugehöriges - Fenster an einer der Lärmquelle (Gewerbegebiet) abgewandten Gebäudeseite angeordnet ist.

Ebenso unzulässig sind an den genannten Fassaden bzw. Gebäudeseiten schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen,

Loggien und Balkone, sofern kein zusätzlicher - der Wohneinheit zugehöriger - Außenwohnbereich an einer von der Lärmquelle (Gewerbegebiet) abgewandten Gebäudeseite errichtet ist.

Als „von der Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite“ gelten auch die orthogonal anschließenden Gebäudeseiten.

2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2.2:

In der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) sind an den der Lärmquelle (Gewerbegebiet Grüner Ring 1) zugewandten Fassaden von Gebäuden bzw. Gebäudeseiten bis zu einem Abstand von 30,0 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß DIN 4109 und VDI 2719) unzulässig, sofern nicht mindestens ein weiteres - dem Aufenthaltsraum zugehöriges - Fenster an einer der Lärmquelle (Gewerbegebiet) abgewandten Gebäudeseite angeordnet ist.

Ebenso unzulässig sind an den genannten Fassaden bzw. Gebäudeseiten schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Loggien und Balkone, sofern kein zusätzlicher - der Wohneinheit zugehöriger - Außenwohnbereich an einer von der Lärmquelle (Gewerbegebiet) abgewandten Gebäudeseite errichtet ist.

Als „von der Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite“ gelten auch die orthogonal anschließenden Gebäudeseiten.

- 2.3 Von den Festsetzungen A IX 2.1 und A IX 2.2 zu den Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Gewerbelärm kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Einzelfall nachgewiesen wird,

- dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise gewährleistet ist,
- oder dass die der Festsetzung zugrundeliegende, gemäß Bebauungsplan GL 30 (1977) zulässige gewerbliche Nutzung auf dem südlich angrenzenden Grundstück Im Holzmoor 1 im Bestand nicht vorhanden und das Gebiet planungsrechtlich kein Gewerbegebiet mehr ist.

3. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Straßenverkehrslärm

- 3.1 Für schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sind in den nachfolgend aufgeführten Bereichen für die einzelnen Geschossebenen die in der jeweiligen Tabelle aufgeführten Mindesthöhen an Brüstungen herzustellen, sofern kein zusätzlicher - der Wohneinheit zugehöriger - Außenwohnbereich an einer von der Lärmquelle (Planstraßen A3 und A4) abgewandten Gebäudeseite errichtet ist.

Als „von der Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite“ gelten auch die orthogonal anschließenden Gebäudeseiten.

deseite“ gelten auch die orthogonal anschließenden Gebäudeseiten.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 2.1:

In der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“), die an die Planstraßen A4 und D2 angrenzt an den Gebäudeseiten entlang der südlichen Baulinie an der Planstraße A4:

EG	1. OG	2. OG	3. OG (Staffel)
1,7 m	1,4 m	1,2 m	1,2 m

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2.1:

In der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“), die an die Planstraßen A4, A3 und D1 angrenzt an den Gebäudeseiten entlang der südlichen Baulinie an der Planstraße A4:

EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. OG (Staffel)
2,0 m	1,6 m	1,6 m	1,4 m	1,2 m	1,2 m	1,2 m

3.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 3:

In der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“), die an die Planstraßen A3, A4 und D4 an den Gebäudeseiten entlang der nördlichen Baulinie an den Planstraßen A3 und A4:

EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG (Staffel)
1,7 m	1,4 m	1,2 m	1,0 m	1,0 m

3.2 Die von den Festsetzungen A IX 3.1 betroffenen Brüstungen müssen fugendicht ausgeführt werden und ein Flächengewicht von 15 kg/m² aufweisen (z.B. Beton, Sicherheitsglas o. ä.).

3.3 Von den Festsetzungen A IX 3.1 und 3.2 zu den Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Einzelfall schalltechnisch nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise gewährleistet ist.

4. Fläche für Gemeinbedarf

4.1 An der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von insgesamt 3,0 m über dem Bezugspunkt zu errichten. Dabei ist der oberste Meter (1,0 m) über eine Auskragungstiefe von 1,0 m und in einem Winkel von 45° in Richtung der Außenfläche der Kindertagesstätte gemäß A II 1. auszukragen.

Die Lärmschutzwand ist absorbierend auszuführen mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB und einem Absorptions-Maß von mindestens 4 dB (60 %).

4.2 Von den Festsetzungen A IX 4.1 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn gutachterlich schalltechnisch nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz gegenüber der Lärmquelle (Gewerbegebiet Grüner Ring 1) auf andere Art und Weise gewährleistet ist, insbesondere wenn:

- im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen die Einhaltung des Orientierungswertes tags für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf mindestens 50 % der Außenfläche der Kindertagesstätte gemäß A II 1. für den „abstrakten Planfall“ (Situation unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts gemäß Bebauungsplan GL 30) eingehalten werden kann,
- oder der Orientierungswert tags für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in der dann bestehenden aktuellen Bestandssituation ohne Berücksichtigung des abstrakten Planfalls (Situation unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts gemäß Bebauungsplan GL 30) eingehalten wird. Dabei muss sichergestellt sein, dass die Lärmschutzwand gemäß A IX 4.1 umgehend nachgerüstet wird, sobald eine Nutzungsänderung im südlich angrenzenden Gewerbegebiet Grüner Ring 1 nachweislich zu einer Überschreitung des genannten Orientierungswertes auf mehr als 50 % der Außenfläche der Kindertagesstätte gemäß A II 1. führt.
- oder wenn die der Festsetzung zugrundeliegende, gemäß Bebauungsplan GL 30 (1977) zulässige gewerbliche Nutzung auf dem südlich angrenzenden Grundstück Grüner Ring 1 im Bestand nicht vorhanden und das Gebiet planungsrechtlich kein Gewerbegebiet mehr ist.

X Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden folgende Rechte festgesetzt:

- Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit,
- Fahrrecht zugunsten der Anlieger,
- Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß

§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO (zu B II),
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO (zu B III, B IV),
§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO (zu B V),
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO (zu B VI),
§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO (zu B VII)
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 80 NBauO.

I	Geltungsbereich
	Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzmoor Nord“, GL 51.
II	Einstellplätze
1.	<p>Je Wohnung ab 40 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung ist mindestens ein Einstellplatz nachzuweisen.</p> <p>Ausnahmsweise kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, sofern über ein mit der Stadt Braunschweig abgestimmtes und vertraglich vereinbartes Mobilitätskonzept Einstellplätze für die Anwohner in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Dabei darf jedoch ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Einstellplätzen je Wohnung nicht unterschritten werden.</p>
2.	Für Kleinwohnungen unter 40 m ² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die als Sozialwohnungen im Sinne der Wohnraumförderbestimmungen hergestellt werden, müssen mindestens 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.
3.	Für Kleinwohnungen unter 40 m ² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung, die an das Studentenwerk oder einen vergleichbaren Träger von Studentenwohnheimen gebunden sind, darf der Stellplatzschlüssel gemäß B II 2. auf bis zu 0,33 Einstellplätze je Wohnung reduziert werden, jedoch nur, wenn mindestens 1,0 Fahrradeinstellplatz je Wohnung hergestellt wird.
III	Fassaden
1.	<u>Gliederung</u>
1.1	In den Allgemeinen Wohngebieten sind die den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandten Fassaden mindestens alle 25 laufende Meter durch Material- und/oder Farbwechsel sowie durch Traufsprünge von mindestens 0,5 m in der Höhe oder Vor- und Rücksprünge der Fassade von 0,3 bis 0,5 m in der Tiefe zu gliedern.
1.2	In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fenster entlang öffentlicher Verkehrsflächen in stehenden Formaten auszuführen. Ausnahmen

von dieser Vorschrift können zugelassen werden, wenn die damit vorgesehene vertikale Gliederung der Baukörper auf andere Art und Weise erfolgt.

2. Materialien

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandten Flächen von Fassaden in einer Kombination von Putz und Klinker auszuführen.

Dabei sind mindestens 10 % der Fassadenfläche in Putz oder mindestens 10 % der Fassadenfläche in Klinker auszuführen.

2.2 Auf maximal 10 % der Fassadenfläche dürfen zusätzlich anderweitige Materialien verwendet werden.

2.3 Ausnahmsweise dürfen anstelle von Klinker auch Riemchen (Klinkeroptik) verwendet werden, wenn sie eine vergleichbare gestalterische Qualität wie Klinker aufweisen, z.B. in Hinblick auf die Oberflächenstruktur und das Fugenbild.

2.4 Fenster und andere Öffnungen werden auf die Flächenanteile nicht angerechnet.

3 Farbigkeit

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten muss bei Putzfassaden, die den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandt sind, die Farbigkeit der Hauptmaterialien der Außenwandflächen den folgenden Farbtönen nach „Natural Colour System“ NCS entsprechen:

Schwarzwert (S) von 10 bis 20, Buntanteil Gelb (Y) von 02 Y bis 50 Y, Buntanteil Rot (R) von 0 R bis 70 R:

NCS S (10-20) (02 Y-50 Y) (0 R-70 R).

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten muss bei Klinkerfassaden oder Fassaden in Klinkeroptik (Riemchen), die den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandt sind, die Farbigkeit der Hauptmaterialien der Außenwandflächen den folgenden Farbtönen nach „Natural Colour System“ (NCS) entsprechen:

Schwarzwert (S) von 20 bis 40, Buntanteil Gelb (Y) von 20 Y bis 40 Y, Buntanteil Rot (R) von 10 R bis 70 R:

NCS S (20-40) (20 Y-40 Y) (10 R-70 R).

3.3 In begründeten Einzelfällen können ausnahmsweise Abweichungen von den festgesetzten Farbtönen zugelassen werden, sofern der Charakter der beabsichtigten Farbigkeit gewahrt bleibt.

4. Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen sind zusätzlich allgemein zulässig. Die Festsetzungen unter B III 2. und B III 3. bleiben davon unberührt.

<p>5. <u>Loggien und Balkone</u></p> <p>5.1 Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Freisitze sind als Loggien auszubilden. An den nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten sind auch Balkone zulässig.</p> <p>5.2 Loggien im Sinne dieser Festsetzungen sind Freisitze, die maximal 0,5 m über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden hinausragen.</p> <p>5.3 Balkone im Sinne dieser Festsetzung sind Freisitze, die über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden auskragen oder aus eigenständigen, den Fassaden vorgestellten Systemen bestehen.</p>	<p>betulus) oder Liguster (Ligustrum vulgare) bis zu einer Höhe von 1,0 m,</p> <ul style="list-style-type: none"> - als Schnithecke aus standortheimischen Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m, - als Mauer bis zu einer Höhe von 0,5 m.
<p>IV <u>Dächer</u></p> <p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind für bauliche Anlagen nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.</p> <p>2. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dächern sind allgemein zulässig, soweit die Festsetzung unter B VII 1 eingehalten wird.</p>	<p>VII <u>Begrünung baulicher Anlagen</u></p> <p>1. Mindestens 50 % der obersten Dachflächen der Hauptgebäude sind mindestens extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mindestens 4 cm zu begrünen.</p> <p>2. Standorte für Müllsammelanlagen mit mehr als 2,0 m² Grundfläche sind dreiseitig mit einer 1,4 m bis 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem 1,4 m bis 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.</p> <p>Ausnahmsweise ist eine bauliche Einfassung mit einer Höhe von 1,4 m bis 1,6 m zulässig, soweit sie in den unter B III.2 festgesetzten Materialien und Farben hergestellt wird.</p>
<p>V <u>Werbeanlagen</u></p> <p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in den Erdgeschosszonen zulässig. - Werbeanlagen dürfen eine Länge von 2/3 der Fassade der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. <p>2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Wohnnutzung störende Werbeanlagen unzulässig, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder City-LightBoards, - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer, - akustische Werbeanlagen. 	<p>VIII <u>Ordnungswidrigkeiten</u></p> <p>Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.</p> <p>C Hinweise</p> <p>1. <u>Wasserschutzzone</u></p> <p>Der Geltungsbereich A liegt im Wasserschutzbereich Zone III A des Wasserwerks Bienroder Weg. Die Regelungen und Auflagen gemäß der „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzbereiches für das Wasserwerk Bienroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978 sind zu beachten.</p> <p>Im Wasserschutzbereich gelten erhöhte Anforderungen für den Umgang mit Abwässern. Die entsprechenden Anforderungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) sind nachzuweisen und dauerhaft einzuhalten. Erhöhte Anforderungen gelten auch für die Versickerung von Oberflächenwasser von Verkehrsflächen.</p>
<p>VI <u>Einfriedungen</u></p> <p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und entlang der Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nur wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als Schnithecke aus standortheimischen Laubgehölzen wie Hainbuche (Carpinus 	<p>2. <u>Bodenverunreinigungen</u></p> <p>In dem im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichneten Bereich liegt gemäß dem Bautechnischen Gutachten (BGA, 2018) eine Bodenverunreinigung.</p>

gung mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor. Hier wurde im Tiefenbereich zwischen 0,3 m und 0,6 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) eine erhöhte Benzo(a)Pyren-Konzentration festgestellt.

Im gekennzeichneten Bereich müssen in den nicht versiegelten Bereichen (z. B. Beete und Grünflächen) oberflächennah bis zu einer Tiefe von 0,35 m unter GOK die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 1 mg/kg unterschritten werden.

Im gekennzeichneten Bereich müssen im Bereich von Kinderspielflächen oberflächennah bis zu einer Tiefe von 0,35 m unter GOK die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 0,5 mg/kg unterschritten werden.

3. Kampfmittel

3.1 Der Geltungsbereich A ist kampfmittelverdächtig. Er wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen ist für den Geltungsbereich A eine vollflächige Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Werden Störkörper festgestellt, sind diese zu bergen (Ausgrabung der Verdachtspunkte).

3.2 Der Geltungsbereich C ist kampfmittelverdächtig. Er wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Eine Oberflächensondierung mit punktuell bodeneingreifender Kampfmittelräumung ist durchzuführen, wenn künstliche Auffüllungen mit hohen ferromagnetischen Anteilen eine Sondierung nicht behindern.

Ist eine Oberflächensondierung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich (Bauwerksreste vorhanden oder/und künstliche Auffüllungen), dann ist bei Erdarbeiten mit sicherheitstechnischer Begleitung einer Kampfmittelräumfirma zu arbeiten.

4. Schall

4.1 Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der Haupterschließungsstraße Im Holzmoor und durch umliegende Gewerbenutzungen lärmvorbelastet.

4.2 Nachweis im Einzelfall

Allgemein

Die Reflexionen sind unter Berücksichtigung einer Seitenbeugung bis zur dritten Ordnung zu berücksichtigen.

Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.

Straßenverkehrslärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS 19) in der jeweils geltenden Fassung unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Schienenverkehrslärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift gemäß 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV), Anlage 2: „Berechnung des Beurteilungsspektrums von Schienenwegen“ (Schall 03) in der jeweils geltenden Fassung unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Gewerbe-/Anlagenlärm

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und für eine meteorologische Korrektur C_{met} mit $C_0 = 0$ dB bei mittlerer Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 für die jeweilige kritische Immissionshöhe anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 in der jeweils geltenden Fassung zu bestimmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ in der jeweils geltenden Fassung unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Freizeitlärm (Jugendplatz)

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/Immissionsrichtwerte bzgl. des Jugendplatzes ist je nach Ausstattung auf Grundlage der Niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie in Verbindung mit der TA Lärm und/oder auf Grundlage der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (18. BImSchV) „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ in der jeweils geltenden Fassung unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

4.3 Informationen zu Schallschutzmaßnahmen

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

- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987.

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 2018.
- DIN ISO 9613-2 „Dämmung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999.
- 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV), 2020 (BGBl. I S. 2334).
- „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, (RLS 19), 2019 (VkB. S. 698).
- „Technische Prüfvorschriften zur Korrekturwertbestimmung der Geräuschemission von Straßendeckschichten“ (TP KoSD-19), 2019 (VkB. S. 698).
- „Berechnung des Beurteilungspegels von Schienenwegen“ (Schall 03), 2014 (BGBl. I S. 2271-2313).
- „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm), sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 2017 (GMBI Nr. 26/1989 S. 503).
- Niedersächsische Freizeitlärmrichtlinie, 2017 (gem. RdErl. -40502/7.0)).
- 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (18. BImSchV): „Sportanlagenlärmschutzverordnung“, 2017 (BGBl. I S. 1468).

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

5. Informationen zur Farbigkeit von Fassaden

Die unter B III 2.2 „Fassaden – Farbigkeit“ festgesetzten Farben sind in einer Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan GL 51 wiedergegeben.

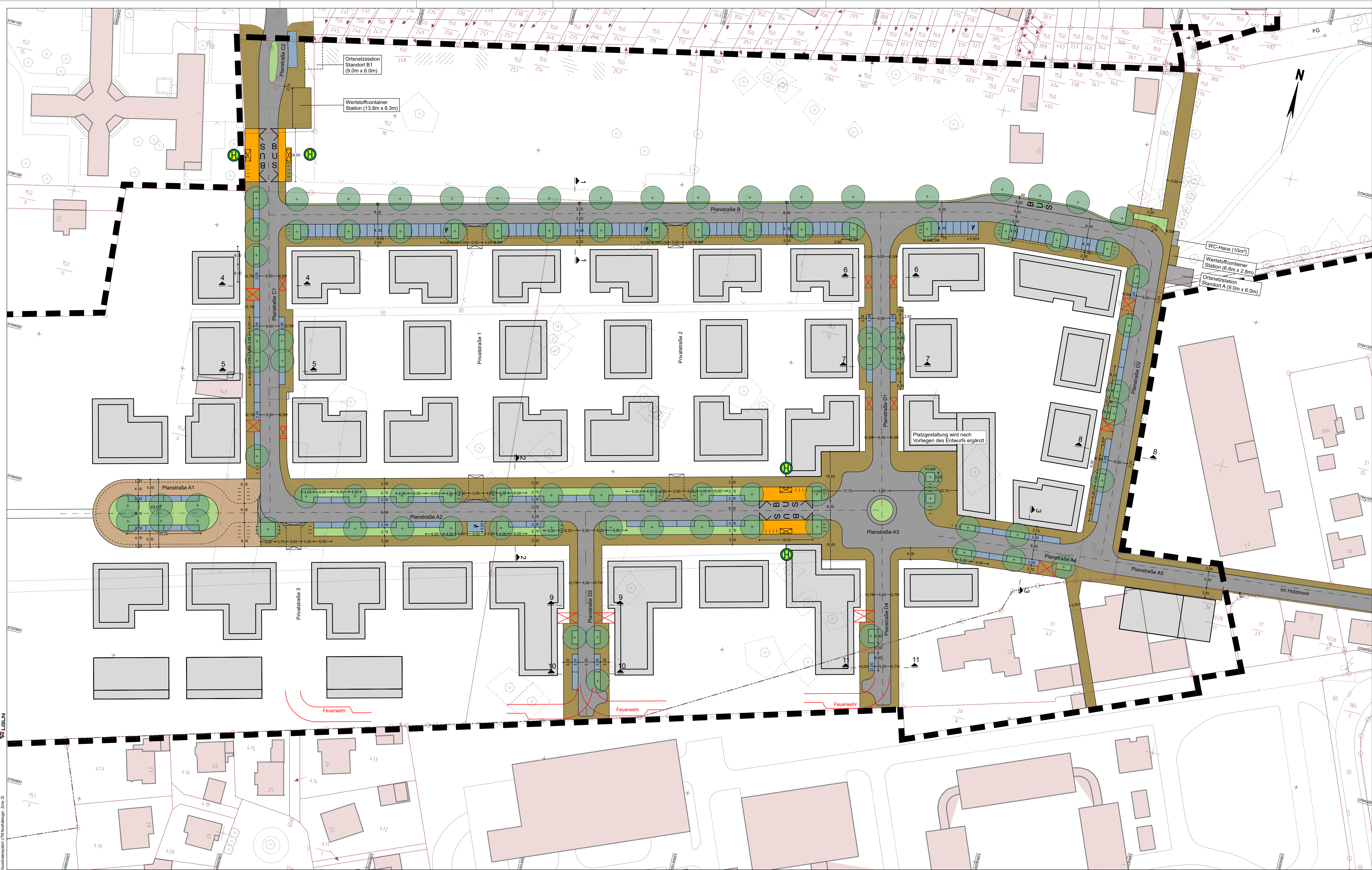
Der NCS-Farbfächer kann darüber hinaus in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

6. Bezugspunkt für Höhenangaben

Der gemäß den Textlichen Festsetzungen A III 4 maßgebliche Bezugspunkt für Höhenangaben – die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche kann beim Fachbereich Tiefbau und Verkehr erfragt werden. Die entsprechenden Höhenangaben für private Verkehrsflächen können – solange diese noch nicht ausgebaut sind – bei der Vorhabenträgerin Borek Immobilien GmbH & Co. KG, Breite Straße 27, 38100 Braunschweig, erfragt werden.

7. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.



LEGENDE	
	Fahrbahn
	Gehweg
	Radweg
	Stellplätze
	Grünstreifen
	Trennstreifen
	Mischverkehrsfläche
	gepl. Baum
	Städtebauliches Konzept Darstellung nur nachrichtlich
	Fahradbügel Darstellung nur nachrichtlich. Festlegung der Standorte erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung
	Zufahrt TG (Darstellung nur nachrichtlich)

Öffentliche Stellplätze	
Planstraße A1:	6 Stück (davon 1 Beh.-St.)
Planstraße A2:	28 Stück (davon 1 Beh.-St.)
Planstraße A4:	7 Stück
Planstraße C1:	10 Stück
Planstraße C2:	2 Stück
Planstraße D1:	4 Stück
Planstraße D2:	8 Stück
Planstraße D3:	3 Stück
Planstraße D4:	1 Stück
Summe :	141 Stück (davon 6 Beh.-St.)
Öffentliche Fahrradbügel:	
90 Stück	

Anlage 5

Projekt	Baugebiet Holzmoor Nord				
Auftraggeber	Stadt Braunschweig Fachbereich Stadtplanung und Geoinformationen Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig +49 531 470 0 fachbereich5@braunschweig.de				
Planung	BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner Beratende Ingenieure mbB Porschestraße 46a 38440 Wolfsburg +49 5361 848484 0 info@bpr-wolfsburg.de				
Leistungsphase	Vorentwurf				
Planbezeichnung	Lageplan Blatt 1				
Projektnummer	Maßstab	Datum	Bearbeitet	Geprüft	Planummer
2871	1:500	30.03.2021	LIN/kol		5.2.1

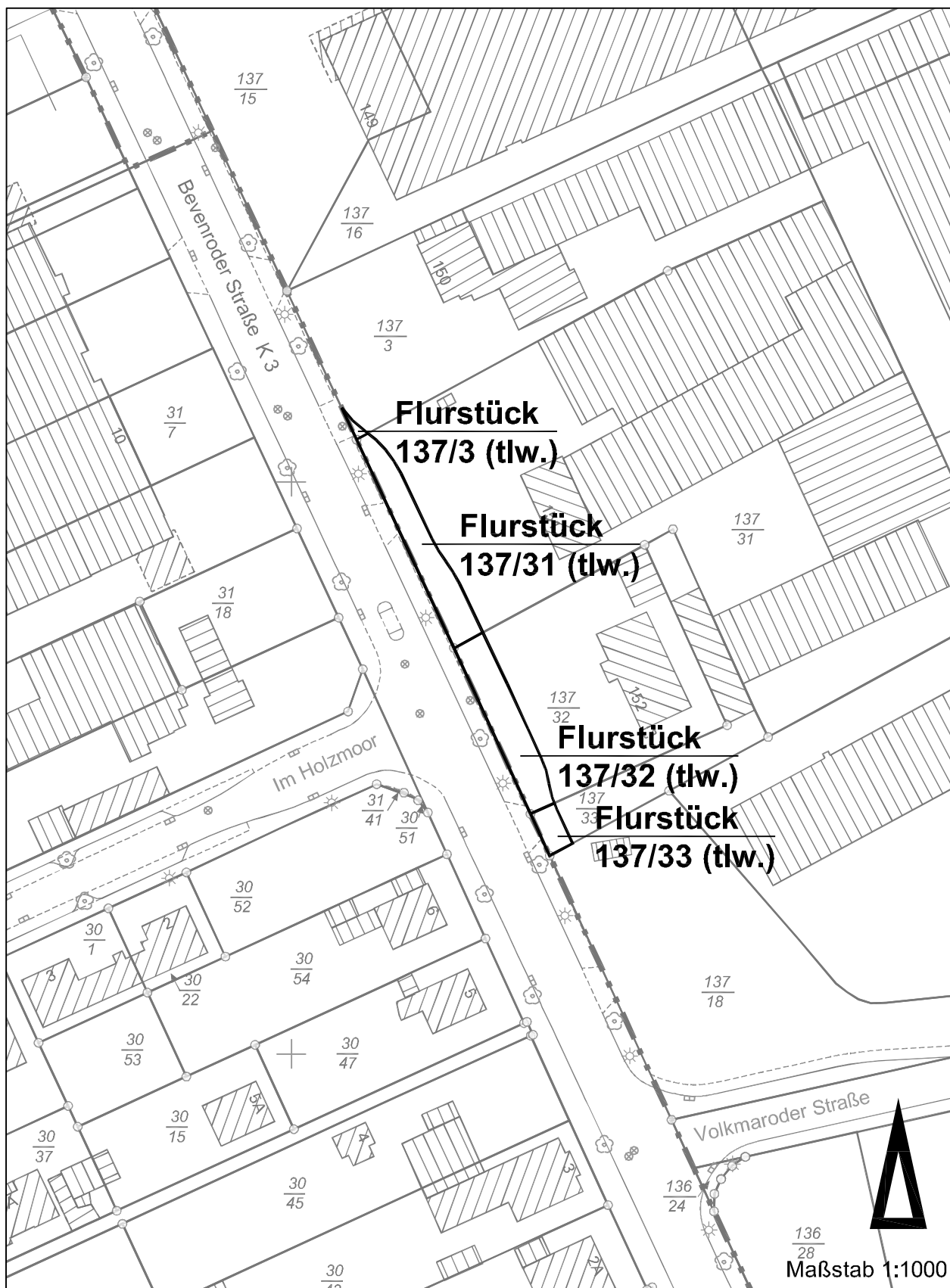
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Holzmoor-Nord

GL 51

Bereitstellung privater Flächen

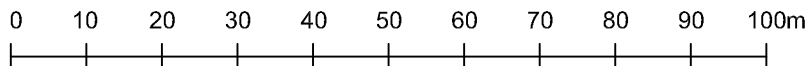
für den Umbau des Knotenpunktes "Im Holzmoor/ Bevenroder Straße"



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LÖLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Holzmoor-Nord

GL 51

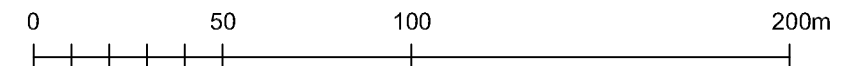
Kostenerstattungen für die Bereitstellung von Flächen im Baugebiet „Holzmoor-Nord“



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LBN Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Landesbetrieb Raumplanung-Verwaltung

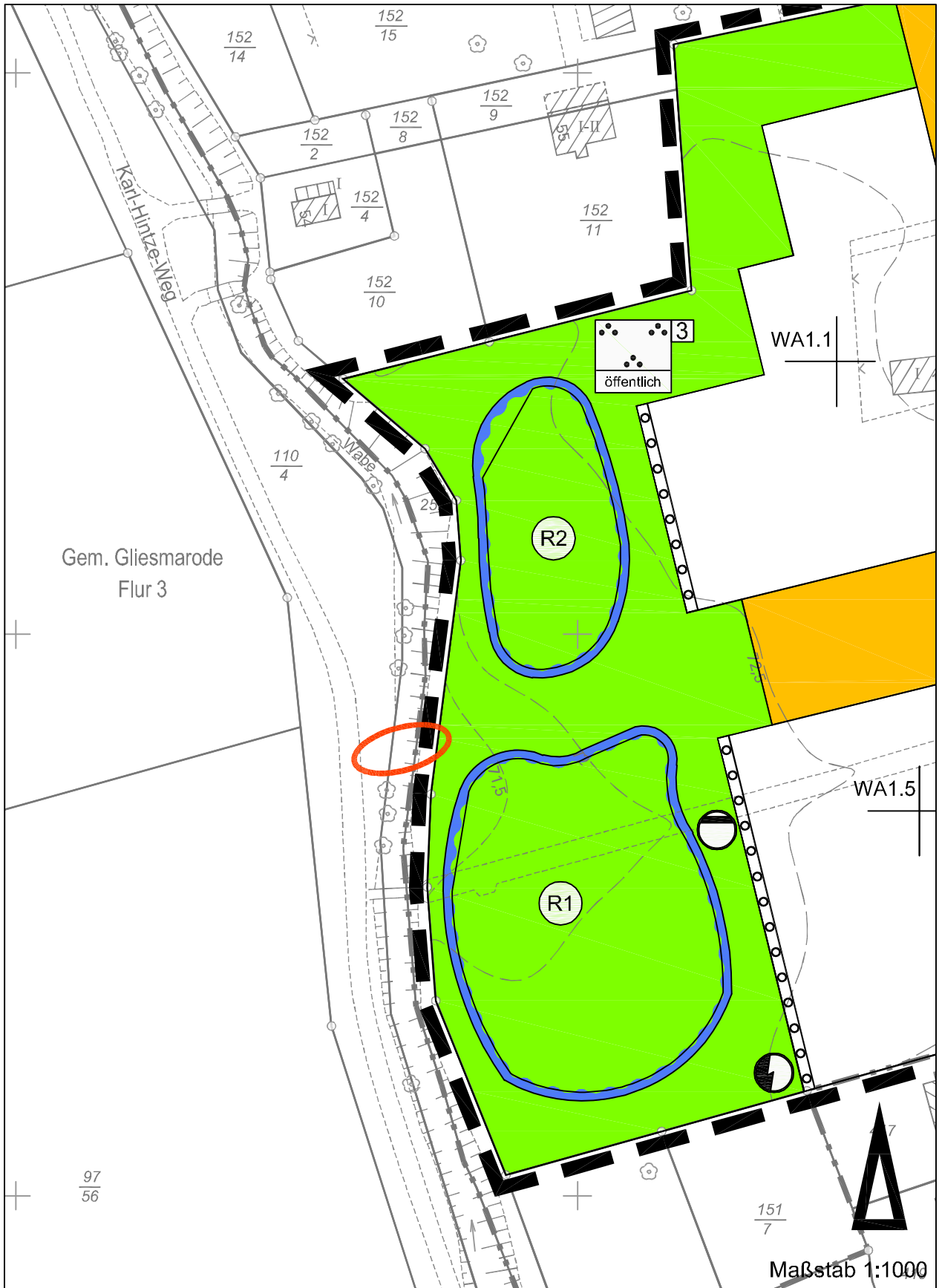


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Holzmoor-Nord

GL 51

Lage der Brücke über die Wabe

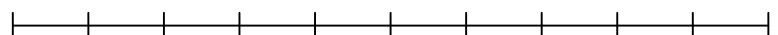


Stadtgrundkarte ¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte ²⁾

1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) © Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m





Baufelder und Planstraßen im Baugebiet „Holzmoor-Nord“

ohne Maßstab