

*Betreff:*

**Städtebaulicher Vertrag "Jütenring", HA 137  
Stadtgebiet nördlich des Stadtzentrums zwischen  
Wodanstraße/Gotenweg, der Trasse des Industriegleises  
(Ringgleis) und Nordanger**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

*Datum:*

18.04.2024

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau ( )

*Sitzungstermin*

25.04.2024

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Jütenring“, HA 137, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (nachfolgend „Stadtentwässerung“ genannt) und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (NiWo) mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

**Sachverhalt:**Beschlusskompetenz

Die formale Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit. 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 Ausschuss für Planung und Hochbau beschlusszuständig ist.

Hintergrund

Am 12.02.2013 wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135, mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines gemischt genutzten Wohnquartiers mit ergänzenden Büro-, Freizeit-, gastronomischen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen zu schaffen.

Für zwei Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereiches wurden mittlerweile die Bebauungspläne „Taubenstraße“, HA 135, und „Nordanger“, HA 136, aufgestellt. Es ist nun beabsichtigt, für den letzten Teilbereich den Bebauungsplan „Jütenring“, HA 137, aufzustellen.

Mit einem städtebaulichen Vertrag sollen Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen und der städtebaulichen Maßnahmen, die der Realisierung des Baugebietes dienen und Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, sowie die Übernahme der durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten geregelt werden.

Der Städtebauliche Vertrag ist mit der Erschließungsträgerin, der NiWo, abgestimmt.

Die Flächen innerhalb des Vertragsgebietes wurden zwischen der NiWo und einem weiteren Grundstückseigentümer in der Art und Weise getauscht, dass bebaubare Grundstücke entstehen und die NiWo den Zugriff auf alle zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb des Erschließungsgebietes hat.

Die Übernahme der anteiligen Erschließungs- und Folgekosten durch den weiteren Grundstückseigentümer wird zwischen diesem und der NiWo privatrechtlich geregelt.

#### Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

#### I. Erschließung

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Erschließungsgebietes (siehe Anlage 1) mit Ausnahme der Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung auf die NiWo.
- 2) Die Stadtentwässerung verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung im Vertragsgebiet mit Ausnahme der Anschlusskanäle der privaten Grundstücke auf öffentlichen Flächen
- 3) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
  - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens, der Kampfmitteluntersuchung und der Regelungen zum Umgang mit Altlasten und Bodenbelastungen,
  - b) das erstmalige Herstellen
    - des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.), und der Anlagen zur Regenwasserversickerung der öffentlichen Straßenflächen. Die Stadt prüft, ob die Kapazität der Regenentwässerungsanlagen in der nördlichen Langobardenstraße um ein Speichervolumen für Bewässerungszwecke erweitert werden soll. Sofern ein über die Straßenentwässerung hinaus zu Bewässerungszwecken dienendes Stauraumvolumen geschaffen wird, sind die Mehrkosten durch die Stadt zu tragen.
    - der öffentlichen Parkplatzflächen,
    - der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschl. der bereits im Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, festgesetzten Fläche des Blanchardplatzes, jeweils einschließlich der Entwässerung dieser Flächen (einschl. der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen in der Planstraße D / Langobardenstraße, nördlicher Teil), der Begrünung inkl. Straßenbaumpflanzung, Bodendeckerpflanzung oder Wiesenansaat mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege und
    - einer Wertstoffcontaineranlage einschl. Einfriedung und Begrünung,
  - c) das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser,
  - d) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen (einschl. der o. g. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
  - e) das Herstellen der öffentlichen Grünfläche einschl. Wegebau und Möblierung und Fertigstellungspflege und dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege.
- 4) Die Planung der Erschließungsanlagen (mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung) erfolgt im Namen und auf Rechnung der NiWo durch ein im Einvernehmen mit der Stadt beauftragtes, leistungsfähiges Ingenieurbüro.

- 5) Die Planung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung sowie die Umsetzung der Baustellenverordnung für die öffentlichen Schmutzwasseranlagen erfolgen durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das von der NiWo im Einvernehmen mit der Stadtentwässerung beauftragt wird.
- 6) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Vegetationsflächen einschl. des Kinderspielplatzes wird die NiWo ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragen.
- 7) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der NiWo in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 8) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt mit Ausnahme der öffentlichen Schmutzwasseranlagen durch die NiWo. Die Vergabe für die Bauleistungen der öffentlichen Schmutzwasseranlagen erfolgt durch die Stadtentwässerung.
- 9) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen wird die Stadtentwässerung als Auftraggeberin im Einvernehmen mit der NiWo die Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung herstellen.
- 10) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

## II. Folgekosten, Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

- 1) Für ca. 380 mögliche neue Wohneinheiten im Baugebiet „Jütenring“, von denen voraussichtlich nur ca. 216 allgemeine Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen werden, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 22 Kindergartenplätzen und ca. 18 Krippenplätzen. Die Differenz zwischen 380 und 216 Wohneinheiten ergibt sich dadurch, dass auf einem Grundstück voraussichtlich eine Altenpflegeeinrichtung entstehen soll, die keinen Kitabedarf auslösen wird. Daraus resultiert ein Bedarf von je 1 Kindergartengruppe mit max. 25 Plätzen und 1 Krippengruppe mit max. 15 Plätzen, der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten in der Nordstadt gedeckt werden kann.

Die NiWo verpflichtet sich, in enger Kooperation mit der Stadt ein Gebäude oder einen Gebäudeteil für eine Kindertagesstätte mit den erforderlichen Räumlichkeiten für eine 2 Gruppen-Kindertagesstätte zu errichten. Der Standort dieser Kindertagesstätte ist einvernehmlich mit der gesamtstädtischen Bedarfsplanung für Kindertagesstätten der Stadt abzustimmen und soll sich in einem Radius von ca. 1.000 m um den Geltungsbereich A befinden. Die KiTa wird der Stadt 20 Jahre mietfrei zur Verfügung gestellt. Die ab dem 21. Jahr mit dem Träger zu vereinbarende Nettokaltmiete für die Einrichtung ist zu gegebener Zeit einvernehmlich zwischen der Stadt und der NiWo unter Berücksichtigung der Kostendeckung für die NiWo und der Wirtschaftlichkeit für die Stadt festzulegen.

Das für die Errichtung der Kindertagesstätte erforderliche Grundstück ist von der NiWo ohne finanzielle Beteiligung der Stadt zur Verfügung zu stellen (z. B. Eigentum, Erbpacht, Miete).

- 2) Die NiWo verpflichtet sich zur Herstellung der dem örtlichen Bedarf des Baugebietes „Jütenring“, HA 137, dienenden Kinderspielflächen. Dazu gehören
  - a) die Herstellung von 733,5 m<sup>2</sup> Spielflächen für Kinder einschl. Begrünung, Möblierung und Spielgeräteausrüstung,
  - b) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
  - c) Die Stadt beabsichtigt, aus ihrem Eigentum eine 733,5 m<sup>2</sup> große Teilfläche für den Bau einer Kinderspielfläche zur Verfügung zu stellen. Sofern vor Inanspruchnahme

weitere Bodenuntersuchungen erforderlich sein sollten, verpflichtet sich die NiWo, diese im eigenen Namen und auf eigene Rechnung in Auftrag zu geben.



- d) Sofern die genannte Fläche nach Vorliegen ergänzender Bodenuntersuchungen nicht für die Herstellung eines Kinderspielplatzes in Frage kommen sollte, verpflichtet sich die NiWo, im Einvernehmen mit der Stadt geeignete Kinderspielflächen zur Verfügung zu stellen.

### III. Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt stellt zur Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen eine in ihrem Eigentum stehende, ca. 9.000 m<sup>2</sup> große Fläche zur Verfügung. Die Herstellung erfolgt durch die NiWo.

### IV. Grundstücksangelegenheiten

- 1) Die zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen wird die NiWo nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden.
- 2) Die NiWo erstattet der Stadt die Grunderwerbskosten bzw. den Verkehrswert der Flächen, die die Stadt aus ihrem Eigentum zur Verfügung stellt.
- 3) Außerdem sind durch die NiWo noch mit einem separaten Grundstückskaufvertrag zukünftige Wohnbaulandflächen von der Stadt zu erwerben (siehe Anlage 5).

### V. Mobilitätskonzept

Im Auftrag der NiWo wurde durch das Büro Argus, Stadt- und Verkehrsplanung, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135, ein Mobilitätskonzept erstellt, das auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jütenring“, HA 137, Anwendung finden kann. Sofern das Mobilitätskonzept angewendet wird, ist für die in dem Baugebiet „Jütenring“, HA 137, jeweils umgesetzte Wohnbebauung ein von dem im Bebauungsplan festgesetzten privaten Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit abweichender Stellplatzschlüssel zulässig.

### VI. Sozialer Wohnungsbau und mittleres Preissegment

- 1) Die NiWo verpflichtet sich, mindestens 30 % der in dem Baugebiet möglichen Wohnfläche (Bruttogeschoßfläche abzüglich pauschal 30 % für Konstruktionsflächen, Treppenhäuser und dgl.) im Mietwohnungsbau als sozialen Wohnungsbau herzustellen.

Dabei soll nicht zwangsläufig von der rechnerisch maximal möglichen Ausnutzung der Baufelder entsprechend des Bebauungsplanes ausgegangen werden, um im Rahmen des Hochbaus die in Bebauungsplänen üblicherweise vorgesehene Flexibilität zu ermöglichen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

- 2) Weiterhin verpflichtet sich die NiWo, 10 % der möglichen Wohnfläche für das mittlere Preissegment i. S. d. Braunschweiger Baulandmodells Wohnen – Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur - zu errichten um die Lücke zum freifinanzierten Wohnungsbau zu schließen.
- 3) Sowohl beim sozialen Wohnungsbau als auch bei den Wohnungen für das mittlere Preissegment bleiben Flächen außer Ansatz, auf denen ggf. eine reine Altenpflegeeinrichtung errichtet wird.

### VII. Nachberechnungsklausel

- 1) Die Ermittlung der Bedarfe für die technische und soziale Infrastruktur im Baugebiet „Jütenring“, HA 137, und die Festlegung der zu übernehmenden Kostenanteile basieren auf der Annahme, dass durch die Realisierung des Baugebietes nach Maßgabe der Textlichen Festsetzungen insgesamt ca. 216 Wohneinheiten für Allgemeines Wohnen entstehen werden.

2) Für den Fall einer beabsichtigten Überschreitung der genannten Anzahl der Wohneinheiten und/oder Errichtung von Wohneinheiten auf der für den Bau einer Seniorenwohnanlage vorgesehenen Fläche verpflichtet sich die NiWo insbesondere, Ergänzungsgutachten zu den im Bebauungsplanverfahren erstellten Schall- und Verkehrsgutachten zu beauftragen und

a) auf eigene Kosten die Maßnahmen durchzuführen, die gemäß Ergänzungsgutachten aufgrund der Erhöhung der Wohneinheiten erforderlich werden, z. B. zusätzliche Lärmschutzanlagen oder Lichtsignalanlagen.

Die NiWo verpflichtet sich darüber hinaus, in diesem Fall für die über die bisherigen Flächen hinausgehenden Flächenbedarfe, insbesondere auch für Kinder- und ggf. Jugendspielflächen, auf eigene Kosten weitergehende Flächen zur Verfügung zu stellen

#### Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen mit Ausnahme der Herstellung der Schmutzwasseranlagen erfolgen auf Kosten der NiWo. Der Bau der Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

#### **Anlage/n:**

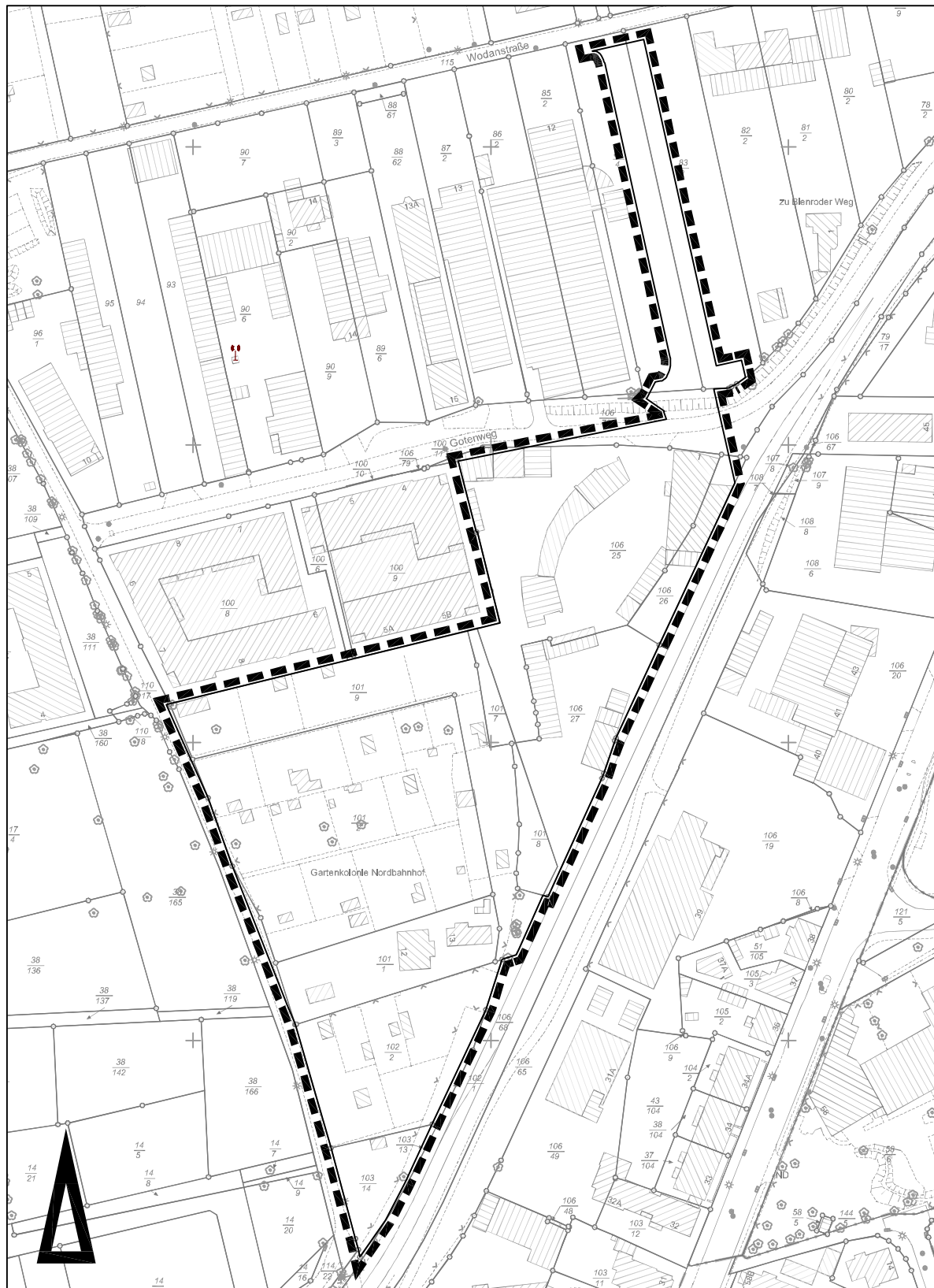
- Anlage 1: Erschließungsgebiet
- Anlage 2.1: Entwurf zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A, komplett
- Anlage 2.2: Entwurf zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A, Ausschnitt
- Anlage 2.3: Entwurf zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B
- Anlage 2.4: Planzeichenerklärungen
- Anlage 3.1: Entwurf des Nutzungsbeispiels, komplett
- Anlage 3.2: Entwurf des Nutzungsbeispiels, Ausschnitt
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 5: Flächen, die zu erwerben oder deren Verkehrswert zu erstatten ist

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

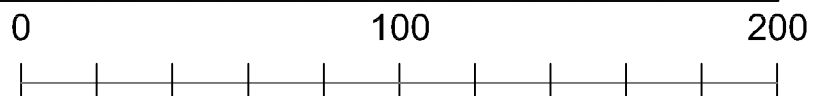
**Jütenring**

**HA 137**

Erschließungsgebiet



Maßstab 1:2000



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

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

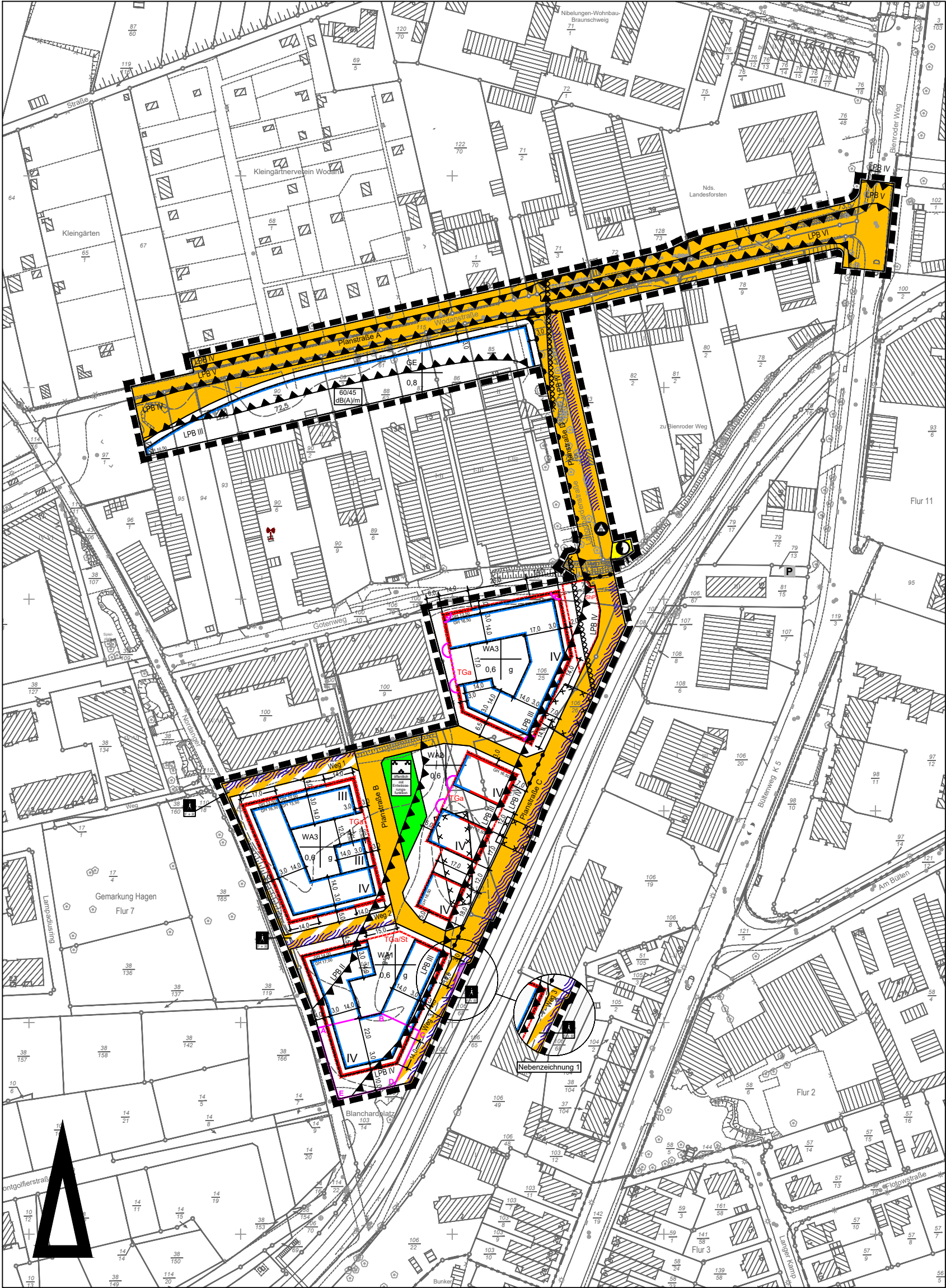
<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Hildesheim



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Jütenring**

**HA137**

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)  
Stand: 06.02.2024 - Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2000

Stadtgrundkarte der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Landesamt für GeoInformation und Landesmessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

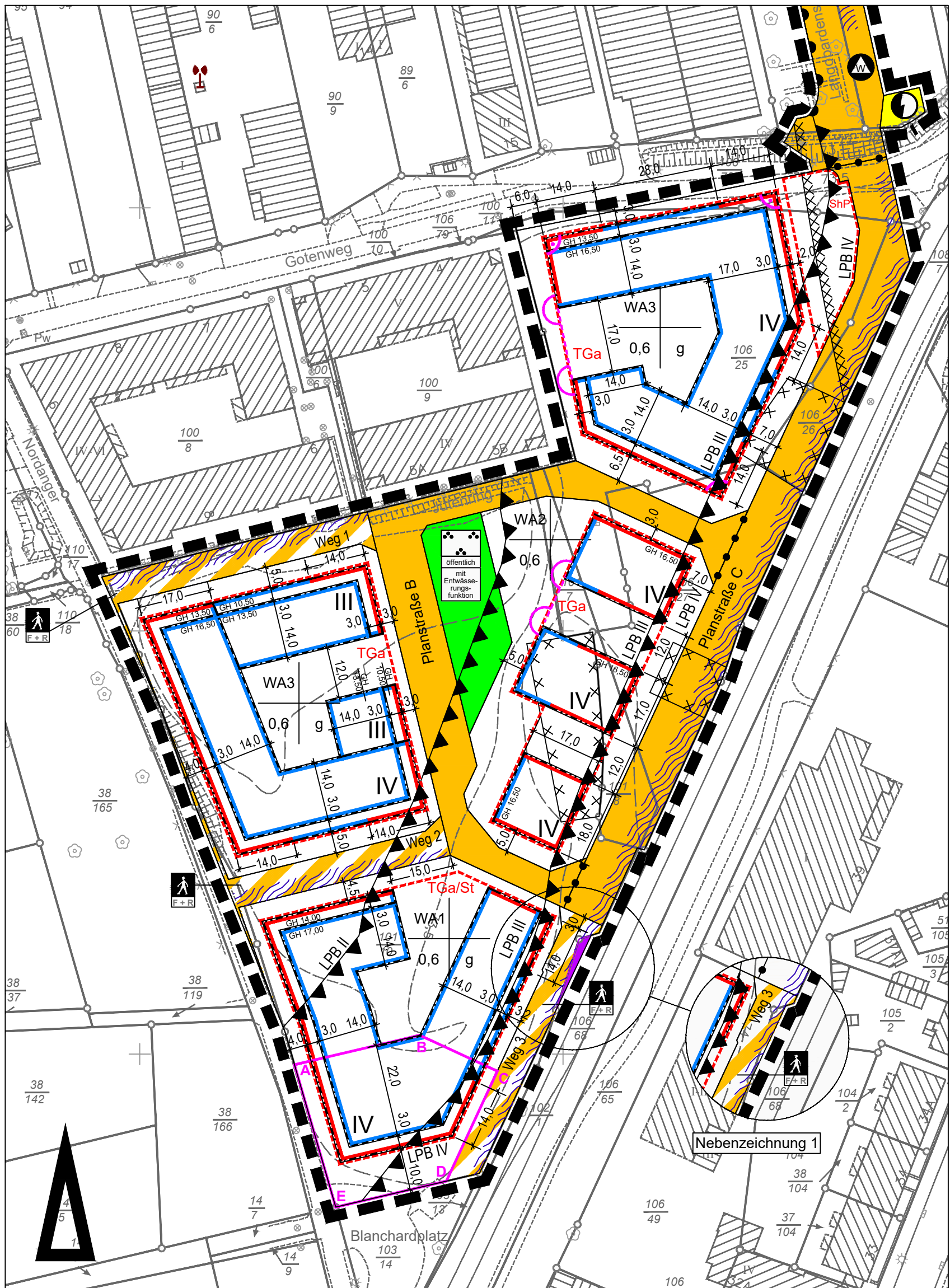


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Jütenring**

**HA 137**

Entwurf Rechtsplan (Ausschnitt)

Stand: 06.02.2024 - Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

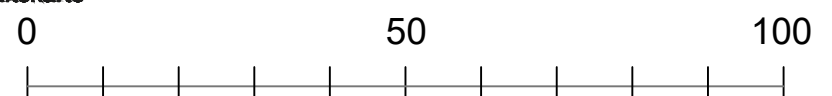


Maßstab 1:1000

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

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

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen - Digitaler Geodateninfrastruktur



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Jütenring**

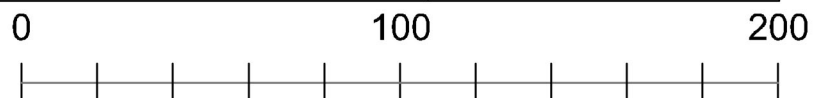
**HA 137**

Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)

Stand: 17.01.2024 - Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2000



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

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

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Jütenring**

**HA 137**

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)

Stand: 17.01.2024, Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB



Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>GE</b>	Gewerbegebiet




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

<b>0,6</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>GH 10,50</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

<b>g</b>	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze


Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

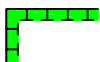
Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

	Elektrizität
	Wertstoffcontainerstandort



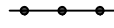




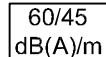
Grünflächen

	Parkanlage (öffentlich) entsprechend textlicher Festsetzung
---	---


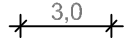


Maßnahmen für Natur und Landschaft (nur Geltungsbereich B)

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


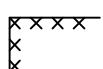
Sonstige Festsetzungen

	Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser (Mulden), gleichbedeutend mit Zu- und Abfahrtsverbot
	Grenze des Geltungsbereiches
	Nutzungsabgrenzung
	Flächen für Tiefgaragen
	Flächen für Tiefgarage oder Stellplätze
	Flächen für Sharing-Point entsprechend textlicher Festsetzung
	Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereich (LPB)
	Immissionsrelevanter flächenbezogener Schallleistungspegel Tag/Nacht (IFSP)


Hinweise

	Hinweis auf textliche Festsetzungen
	Maßangaben in Metern
	in Verlängerung der Fluchtlinie
	Winkel von 90°






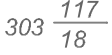
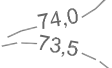

Kennzeichnung

	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Erdfallgefährdungskategorie 3)
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahmen

	Bahnflächen
---	-------------

Bestandsangaben

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



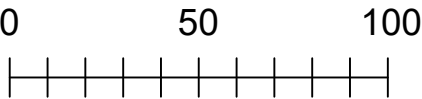
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Jütenring**

HA137

Nutzungsbeispiel  
Stand: 06.02.2024 - Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2000



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

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

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesmessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Jütenring**

**HA 137**

Nutzungsbeispiel (Ausschnitt)

Stand: 06.02.2024 - Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

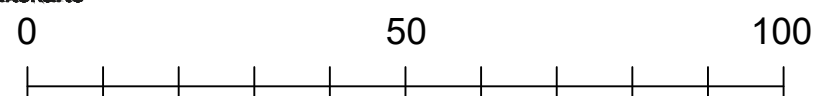


Maßstab 1:1000

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

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

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen - Digitaler Geodateninfrastruktur



## Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

### „Jütenring“

HA 137

#### Textliche Festsetzungen und Hinweise

##### A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	<p>Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</li> </ul>
2.	<p>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"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</li> </ul>
3.	<p>Im Gewerbegebiet GE sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>• Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• je Betrieb eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb</li> </ul>

zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert ist,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Kioske, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, jedoch nur untergeordnet in Verbindung mit einer Kfz-Werkstatt,
- Verkaufs- und/ oder Ausstellungsflächen, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen. Sie müssen gegenüber der gewerblichen Herstellung oder Weiterverarbeitung von untergeordneter Größe sein und in eine bauliche Anlage der Herstellung oder Weiterverarbeitung integriert sein.

Nicht zulässig ist dabei der Verkauf folgender Sortimente:

- Bastel-, saisonale Dekorationsartikel (soweit nicht anderen Sortimenten zuordenbar)
- Bekleidung aller Art und Zubehör, Regenschirme
- Bücher
- Campingartikel
- Elektroartikel
- Elektrogroßgeräte (Wasch-, Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke, -truhen)
- Elektrokleingeräte einschl. Nähmaschinen
- Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör
- Fotogeräte, Videokameras und Zubehör, optische Geräte (ohne Augenoptik)
- Gardinen, Innenjalousien, -beschattung und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Bestecke
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Wolle
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck
- Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör
- Optik, Akustik, Sanitäts- und Orthopädiwaren
- Sammlerbriefmarken, Münzen
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sport(groß)geräte
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationselektronik, Software, Bild- und Tonträger und Zubehör

- Zooartikel und lebende Tiere (ohne Tiernahrung)

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe, die über die unter A.I.3 genannten Einzelhandelsbetriebe hinausgehen,
- Tankstellen,
- Speditionen und Logistikbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordell-ähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

## II Maß der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von
  - Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 bis maximal 30 % zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Fläche von Tiefgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht von Hochbauten überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m versehen und mindestens mit Rasen/Bodendeckern begrünt werden.
 

Soweit zur Erfüllung der Textlichen Festsetzung A.V.2.1 auf den Flächen von Tiefgaragen Baumpflanzungen erforderlich sind, ist eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baumstandort herzustellen.

Der stufenlose Übergang zum entstehenden Geländeniveau ist durch Bodenmodellierung herzustellen. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, sollte dies aufgrund von erforderlichen Erschließungs- bzw. Stellplatzanlagen nicht möglich sein. In diesem Fall sind die sichtbaren Sockelwände durch vorgepflanzte Schnitthecken oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzugrünen.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten wird die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf mindestens 0,25 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Regelung unberührt.

## III Höhe baulicher Anlagen

### 1. Gebäudehöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV- und Solaranlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -

aufgänge, Aufzüge) bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Gebäudehöhe von Hauptgebäuden mindestens 10,0 m.

### 2. Sockel

Innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelegenen Fläche A-B-C-D-E-A darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) an den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt betragen.

Im Übrigen darf in den Allgemeinen Wohngebieten die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 1,2 m über dem Bezugspunkt betragen.

### 3. Bezugspunkt der Höhenangaben

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

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

## IV Überbaubare Grundstücksflächen

### 1. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten 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.

Innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelegenen Fläche A-B-C-D-E-A dürfen Gemeinschaftsterrassenflächen die überbaubaren Grundstücksflächen auch über Satz 1 hinaus überschreiten; maximal jedoch bis zu einer Gesamtterrassenfläche von 250 m<sup>2</sup>.

Soweit eine um 3,0 m nach innen versetzte Baugrenze für die Staffelgeschosse festgesetzt ist, darf diese auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 3,0 m überschritten werden.

### 2. Vor- und Rücksprünge von Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baulinien auf maximal 35 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m über- oder unterschritten werden.

Rücksprünge von Loggien oder Hauseingängen dürfen auch mehr als 0,5 m betragen.

Loggien dürfen die Baulinien maximal um 0,5 m überschreiten.

### 3. Überschreitung von Baugrenzen

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Gebäude Baugrenzen auf maximal 35 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m überschreiten.

### 4. Anzahl der Wohnungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist max. 1 Wohnung je angefangene 25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist max. 1 Wohnung je angefangene 60 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist max. 1 Wohnung je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

### 5. Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Müllboxen, Fahrradständer, überdachte Fahrradabstellanlagen bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>, Einfriedungen gemäß B. VI, Werbeanlagen gemäß B. V und Briefkastenanlagen. Standorte für Müllboxen sind gemäß A. V. 2.4 zu begrünen. Alternativ ist eine bauliche Einfassung zulässig, soweit sie eine Höhe von 1,6 m nicht überschreitet und aus den unter B. IV. 2 aufgeführten Materialien besteht.

Sicht- und Windschutzanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 6. Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur wie folgt zulässig:

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze sind Garagen unzulässig.
- Innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzten Flächen für einen Sharing-Point sind technische Anlagen (z. B. Ladesäulen) und Stellplätze für Sharing-Fahrzeuge zulässig.
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze in Gebäuden nur in Tiefgaragen unterhalb der Erdgeschosszone bis zu einer Sockelhöhe gemäß A.III.2 zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 können Stellplätze ausnahmsweise auch in der Erdgeschosszone zugelassen werden, sofern sie auf der Verkehrsfläche abgewandten Seite untergebracht sind.

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück maximal zwei Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 4,0 m zulässig.

## V Grünordnung

### 1. Begrünung öffentlicher Flächen

- 1.1 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen:
- Innerhalb der Planstraße B sind mindestens vier,
  - innerhalb der Planstraße C mindestens zehn und
  - innerhalb der Planstraße D mindestens sechs mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind

- innerhalb der mit Weg 1 gekennzeichneten Fläche mindestens fünf und
- innerhalb der mit Weg 2 gekennzeichneten Fläche mindestens drei mittelkronige, standortheimische und klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen.

- 1.2 Die Straßenbäume sind in die Entwässerungsmulden der jeweiligen Verkehrsflächen zu pflanzen, die eine Mindestbreite von 3 m und Böschungsneigungen von nicht steiler als 1:2 aufweisen. Die Muldenflächen werden mit einer blütenreichen Wiesenansaat eingesät und extensiv unterhalten.

- 1.3 Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient in Teilen der Entwässerung öffentlicher Flächen durch Versickerung. Innerhalb der Fläche sind mindestens 5 mindestens mittelkronige, standortheimische und klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen. Die Anlage von Wegen und Möblierungen hat so zu erfolgen, dass diese mit der Nutzung als Entwässerungsfläche vereinbar sind. Die übrige Fläche ist durch Gehölzgruppen und überwiegend Wiesenflächen struktureich zu gestalten.

- 1.4 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle zu ersetzen. Die öffentliche Grünfläche ist zeitgleich mit der Anlage der Versickerungsflächen herzustellen.

### 2. Begrünung privater Flächen

- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den Grundstücken je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger, standortheimischer und klimaresilienter Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Großsträucher zu pflanzen.

- 2.2 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens vier Pkw sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,8 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.

2.3 Auf privaten Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.

2.4 Standorte für Müllboxen sowie Fahrradabstellanlagen ab 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und / oder Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.

2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen.

### 3. Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Dächern mit einer Dachneigung von max. 6° mindestens 70 % der Dachfläche mindestens 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.

Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind.

### 4. Öffentliche und private Grünflächen

4.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> netto und mindestens 2,0 m Breite netto mit einer Baumgrubentiefe von mind. 1,8 m sowie einem Substratvolumen von mind. 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Die Baumgruben sind von Leitungen freizuhalten. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern. Die Kronenform der Bäume ist entsprechend ihres natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte zum Erhalt der Verkehrssicherheit sind zulässig.

4.2 Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Mindestpflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Großsträucher: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100-125 cm,
- sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm.
- Heister: 150-200 cm, mindestens 3 x verpflanzt
- Straßenbäume: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

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

4.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

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

1. Auf einem ca. 9.000 m<sup>2</sup> großen Teilstück des Flurstücks 96/1, Flur 3, Gemarkung Dibbesdorf (Geltungsbereich B) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf einer Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> ist ein naturnahes Feldgehölz durch Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen regionaler Herkunft herzustellen. Es sind dabei 20 % Heister zu verwenden. Es sind vorrangig Gehölze zu verwenden, die als Vogelnährgehölze dienen können.
- Auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> ist mesophiles Grünland mit jährlich zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes herzustellen. Auf dieser Fläche sind zehn Wildobstgehölze als Hochstamm zu pflanzen.
- Auf einer Fläche von 2.300 m<sup>2</sup> ist eine halbruderalen Staudenflur durch zunächst Sich-selbst-überlassen der Fläche und anschließend einer jährlichen Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu entwickeln. Innerhalb der offenen Flächen sind auf 200 m<sup>2</sup> Tümpel zu schaffen, die zeitweilig austrocknen.

2. Innerhalb des Plangebiets sind an Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) Nist- und Ruhestätten durch geeignete Bauweisen in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Je Gebäude sind mindestens fünf Nist- und Ruhestätten vorzusehen und dauerhaft zu erhalten, die für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sind.

3. Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen gemäß Nr. 1 sind in der auf das Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode umzusetzen und mit einer fünfjährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

### 4. 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:

Allgemeine Wohngebiete	35,78 %
Gewerbegebiet	15,48 %
Planstraße A (Wodanstraße)	37,08 %
Planstraßen B und C (Jütenring)	7,66 %
Planstraße D (Langobardenstraße)	3,58 %
Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung	0,42%

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

### 1. Emissionsbeschränkungen

Das Gewerbegebiet GE ist im Zusammenhang mit den Gewerbeflächen des Bebauungsplans „Taubenstraße“ (HA 135) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleisungspegel (IFSP,  $L_{WA}$ ) nicht überschritten werden:

Gebiet	LWA in dB(A)	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
GE	60	45

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

### 2. Lärmpegelbereiche

In den Baugebieten sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (i. S. von DIN 4109) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchzuführen.

### 3. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm (Straße und Schiene)

#### 3.1 Schutzbedürftige Räume

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 entlang der Planstraße C sind zum Schlafen vorgesehene schutzbedürftige Räume (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer), deren Fenster der Planstraße C, dem Weg 3 und dem südlich des Plangebiets gelegenen Blanchardplatz unmittelbar und/oder mittelbar bis zu einem Winkel von 90° zugewandt sind, mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten.

Alternativ können besondere Fensterkonstruktionen, die auch im teilgeöffneten Zustand einen

Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) gewährleisten, Anwendung finden, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. durch Laubengänge, vorgesetzte Fensterläden oder Gebäudevorsprünge) ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.

### 3.2 Außenwohnbereiche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 entlang der Planstraße C sind an den Fassaden von Gebäuden bzw. Gebäudeseiten mit Überschreitungen des für die Tagzeit maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 (55 dB(A)) Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone nicht zulässig, sofern nicht ein weiterer, der Wohneinheit zugehöriger Außenwohnbereich an einer Fassade ohne Orientierungswert-Überschreitung angeordnet ist.

Alternativ sind Außenwohnbereiche an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. durch Verglasungen oder (teil)geschlossene Brüstungen, abgeschirmt werden. Die Abschirmung muss die Einhaltung des maßgeblichen Orientierungswertes (55 dB(A)) in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2 m Höhe sicherstellen.

### 4. Außenspielfläche von Kindertagesstätten

Innerhalb der Außenspielfläche von Kindertagesstätten sind auf mindestens 50% der erforderlichen Außenspielfläche Geräuschemissionen von  $\leq 55$  dB(A) sicherzustellen. Auf den verbleibenden Außenspielflächen (Tobe-Zonen) dürfen 60 dB(A) nicht überschritten werden; für diesen verbleibenden Flächenanteil können ausnahmsweise Geräuschemissionen bis maximal 62 dB(A) zugelassen werden.

### 5. Ausnahmeklausel

Von den Festsetzungen unter 2., 3.1 und 3.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im jeweiligen Einzelfall schalltechnisch nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise gewährleistet ist (vgl. Hinweise).

## VIII Erneuerbare Energien

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden folgende baulichen und sonstigen technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien zu treffen:

Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

- Die Pflicht nach VIII 1. entfällt,
  - wenn ihre Erfüllung im Einzelfall
    - o anderen öffentlich – rechtlichen Pflichten widerspricht,
    - o technisch unmöglich ist,
    - o wirtschaftlich nicht vertretbar ist,

- oder soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.

3. Auf Dachflächen, die gemäß A V 3. zu begrünen sind, sind Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik, Solarthermie) so auszuführen, dass sie mit der Dachbegrünung vereinbar sind (z. B. aufgeständerte Bauweise).

## IX Sonstige Festsetzungen

### 1. Bedingte Festsetzung

Die innerhalb der Nebenzeichnung 1 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zulässig, sobald die Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (LEA) auf Antrag des Eigentümers die Zustimmung zur Veräußerung der als Bahnanlage festgesetzten Fläche gemäß § 4 Niedersächsisches Gesetz über Eisenbahnen und Seilbahnen (NESG) erteilt hat.

## B Örtliche Bauvorschrift

gemäß

- § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO (zu Ziff. VI)
- § 84 Abs. 1 Nr. 3 NBauO (zu Ziff. VI)
- § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO (zu Ziff. II)
- § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO (zu Ziff. IV)
- § 84 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 5 NBauO (zu Ziff. B V)
- § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO (zu Ziff. VI und VII)
- § 80 NBauO (zu Ziff. VII)

### I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jütenring“, HA 137.

### II Dächer

#### 1. Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für bauliche Anlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.

#### 2. Dachmaterialien

Dacheindeckungen aus Metall sind unzulässig.

### III Geschosshöhen

Innerhalb der im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelegenen Fläche A-B-C-D-E-A müssen die Geschosshöhen der Hauptgebäude in der Erdgeschosssebene eine lichte Raumhöhe von mindestens 3,0 m aufweisen.

### IV Fassaden

#### 1. Fassadengliederung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden mindestens alle 30 laufende Meter durch Material- und/ oder Farbwechsel und Traufsprünge von mindestens 0,5 m oder durch Vor- und

Rücksprünge der Fassade von 0,3 bis 0,5 m zu gliedern.

- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fenster entlang öffentlicher Flächen in stehenden Formaten auszuführen. Ausnahmen von dieser Vorschrift können zugelassen werden, wenn die vorgesehene vertikale Gliederung der Baukörper auf andere Art und Weise erfolgt.

### 2. Materialien/ Farbigkeit

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Dabei sind mindestens 10 %, höchstens jedoch 30 % anderweitige Materialien zu verwenden (Fenster und andere Öffnungen werden dabei nicht eingerechnet). Ausnahmsweise ist Klinker bis zu 80 % der Fläche an den Fassaden zulässig.
- 2.2 Die Farbigkeit der Außenwandflächen muss dabei den folgenden Farbtönen nach NCS entsprechen:

1. NCS S 1000-N
2. NCS S 2000-N
3. NCS S 2010-G50Y
4. NCS S 2050-Y60R
5. NCS S 3010-Y30R
6. NCS S 1510-Y50R
7. NCS S 1015-Y20R
8. NCS S 1005-G60Y
9. NCS S 0804-B50G
10. NCS S 2050-Y40R
11. NCS S 1015-Y40R
12. NCS S 4010-Y70R
13. NCS S 2020-G80Y
14. NCS S 2030-Y60R
15. NCS S 4000-N
16. NCS S 1510-G90Y

### 3. Loggien und Balkone

- 3.1 Die den öffentlichen Flächen zugewandten Freisitze sind als Loggien auszubilden. In den von den öffentlichen Flächen abgewandten Bereichen sind auch Balkone zulässig.
- 3.2 Loggien im Sinne dieser Festsetzungen sind Freisitze, die maximal 0,5 m über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden hinausragen.
- 3.3 Balkone im Sinne dieser Festsetzung sind Freisitze, die über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden auskragen oder aus eigenständigen, den Fassaden vorgestellten Systemen bestehen.

### V Werbeanlagen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an den Fassaden im Bereich der Erdgeschosszone zulässig.
  - Werbeanlagen dürfen eine Länge von 2/3 der Fassade der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
2. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um bis zu 2,0 m überschreiten, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 12,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A. III. 3.
  - Freistehende Werbeanlagen, wie z. B. Fahnenmasten und sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A. III. 3. nicht überschreiten.
  - Werbetürme sind unzulässig.
  - Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche darf eine freistehende Werbeanlage errichtet werden, jedoch nur bis zu maximal fünf freistehende Werbeanlagen je Grundstück.
3. In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine freistehende Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage. Die Größe der Werbefläche darf maximal 4 m<sup>2</sup> betragen.
  4. In den Allgemeinen Wohngebieten und den Gewerbegebieten sind insbesondere unzulässig:
    - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
    - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
    - akustische Werbeanlagen.

## VI Einfriedungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
  - als Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m oder
  - als gemauerter Sockel mit einer Höhe von maximal 0,5 m.
2. In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
  - als Hecke aus Laubgehölzen oder
  - als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,6 m.
3. Im Ausfahrtsbereich von Einstellplätzen darf die Einfriedung nicht höher als 0,8 m sein.

## VII Stellplätze, Fahrradabstellanlagen

### 1. Stellplätze

- 1.1. Je Wohneinheit ab 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung ist auf privatem Grund mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. 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 nachgewie-

sen werden. Insgesamt darf ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit im Geltungsbereich gemäß Mobilitätskonzept nicht unterschritten werden.

- 1.2. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen mindestens 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.
- 1.3. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung, die an das Studentenwerk gebunden sind, gilt der Stellplatzschlüssel von mindestens 0,33 Einstellplätzen je Wohnung, wenn mindestens 1,0 Fahrradstellplatz je Wohnung hergestellt wird. Ausnahmsweise kann dieser Stellplatzschlüssel auch bei einer Bindung an einen vergleichbaren Träger/Betreiber angesetzt werden.

### 2. Fahrradabstellplätze

- 2.1. Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern erwarten lässt, sind
  - für ständige Nutzer umschlossene, absperrbare Räume (Fahrradräume / -schuppen) zum wettergeschützten Einstellen der Fahrräder und
  - für Besucher frei zugängliche Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches

in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten.

- 2.2. Jeder Fahrradabstellplatz muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge, über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.

Im Freien sind Systeme zu verwenden an die der Rahmen angeschlossen werden kann.

- 2.3. Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze (Abstellplatzbedarf) bemisst sich an folgenden Richtwerten:
  - für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen mind. ein Fahrradstellplatz je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - für Tageseinrichtungen für Kinder und dergl. (z. B. Kita) ein Fahrradstellplatz je 3 Kinder
  - für sonstige gewerbliche Anlagen und Betriebe ein Fahrradstellplatz je 5 Beschäftigte min. jedoch 2
  - für Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Fahrradstellplatz in Fahrradräumen / -schuppen
  - für Wohnungen 40 – 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,5 Fahrradstellplätze in Fahrradräumen / -schuppen
  - für Wohnungen > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 4,0 Fahrradstellplätze in Fahrradräumen / -schuppen



- Zusätzlich sind für Wohngebäude Fahrradabstellanlagen für Besucher in einer Anzahl von mind. 10% der in Fahrradräumen / -schuppen als notwendig ermittelten Anzahl eingangsnah auf dem Freigelände herzustellen.

Für Bauvorhaben, die in der Liste nicht verzeichnet sind, ist die Anzahl sinngemäß zu ermitteln.

Jeder 10. Abstellplatz für Fahrräder muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern bzw. Lastenfahrrädern geeignet sein.

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist zu erhöhen bzw. zu mindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

### 3. Regenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln.

### 4. Beleuchtung

Für die Straßenräume des Plangebietes, die Außenflächen der Gebäude, die Außenanlagen in den Baufeldern und die Grünfläche ist zum Schutz der Tierwelt bei einer Beleuchtung eine Lichttemperatur von max. 2.700 Kelvin zu verwenden.

## VIII Ordnungswidrigkeiten

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

## C Hinweise

### 1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III a des Wasserwerkes „Bienroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs-AG. Die Bestimmungen der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk des Bienroder Weges der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978“ sind zu beachten.

Die Errichtung und der Betrieb von erdgekoppelten Wärmepumpenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches A erfordert die Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. In der Zone III a dürfen für Erdwärmesonden und -kollektoren ausschließlich Wärmeträgermedien verwendet werden, die nicht in eine Wassergefährdungsklasse gemäß § 3 AwSV eingestuft sind.

### 2. Versickerung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III a sollten die anthropogenen Auffüllungen im Bereich der geplanten

Versickerungsanlagen vollständig ausgetauscht werden. Alternativ sind hier Nachweise zu führen, dass eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen ist.

Gemäß § 86 Abs. 1 NWG ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert, verregnet oder verrieselt werden soll; für die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung über die belebte Bodenzone erfolgt. Für gewerblich genutzte Grundstücke ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich. Ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück geplant, erfolgt die Bearbeitung nach Satzungsrecht und Wasserrecht durch die SE|BS. Bei der Entwässerung von Straßen, bei denen die Entwässerungseinrichtung einzig der Straßenentwässerung dient, liegt die Zuständigkeit bei der Unteren Wasserbehörde.

Gemäß § 4 Ild. Nr. 22 WSG-VO ist die Versickerung des von Straßen oder Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers in der Zone III a verboten. Von den Verboten kann die Untere Wasserbehörde auf Antrag eine Ausnahme erteilen (§ 5 WSG-VO), wenn die Belange des Trinkwasserschutzes dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Schadlosgkeit der Versickerung ist derzeit mit dem Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153 nachzuweisen. Versickerungsanlagen sind derzeit gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu dimensionieren.

Durch Nutzung (z. B. Toilettenspülung, Bewässerung) bzw. Drosselung (z. B. Retentionsgründächer) kann die einer Versickerungsanlage zufließende Wassermenge reduziert werden.

### 3. Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen

Tiefgaragen und Kellerzugänge sind so zu planen, dass sie auch bei einem extremen Starkregen (Starkregenindex 10) nicht geflutet werden. Hierzu sind entsprechende Überhöhungen der Zufahrten/Zugänge oder geeignete technische Schutzeinrichtungen vorzusehen.

### 4. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Eine Gefahrenerkundung auf Kampfmittel ist aus Sicherheitsgründen vor dem Beginn von Baumaßnahmen durchzuführen. Werden Erdarbeiten auf Flächen durchgeführt, bei denen der Kampfmittelverdacht vor dem Baubeginn aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht geklärt werden kann, sind diese baubegleitend durch eine Kampfmittelerkundungsfirma zu überwachen (Bauaushubüberwachung). Anschließend ist in Höhe der Baugrubensohle eine Sohlensondierung auf Kampfmittel auszuführen.

## 5. Schall

### 5.1 Vorbelastung

Das Plangebiet ist im östlichen und südlichen Bereich durch den Straßen- und Schienenverkehr lärmvorbelastet.

### 5.2 Nachweis im Einzelfall:

#### Allgemein

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind auf die konkreten Baumaßnahmen bezogene schalltechnische Berechnungen vorzulegen.

#### Straßenverkehrslärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist gemäß § 3 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, 2014) „Berechnung des Beurteilungspegels für Straßen“ auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-19 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (2014) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen § 3a der 16. BImSchV „Festlegung der Straßendeckschichtkorrektur“ ist zu beachten..

#### Schienenverkehrslärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist gemäß § 4 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, 2014) „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege“ nach Anlage 2 der 16. BImSchV, entsprechend auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 (2014) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen. § 5 der 16. BImSchV „Festlegung akustischer Kennwerte für abweichende Bahntechnik und schalltechnische Innovation“ ist zu beachten.

#### Anlagen-/Gewerbelärmlärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte in Bezug auf den Gewerbelärm (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (2017) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Schallausbreitungsberechnungen sind entsprechend nach der DIN ISO 9613-2 (1999) für eine Mittenfrequenz von  $f = 500$  Hz, Bodenfaktor  $G = 0,5$  und für die meteorologische Korrektur  $C_{met}$  mit  $C_0 = 0$  dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 für die jeweilige Immissionshöhe anzufertigen.

### 5.3 Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

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

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 2023
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 2018.
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitungsrechnung im Freien - Teil 2“, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV), 2020 (BGBl. I S. 2334).
- „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, (RLS 19), Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 2019 (VkB. 2019, Heft 20 lfd. Nr. 139, S. 698).
- „Berechnung des Beurteilungspegels von Schienenwegen“ (Schall 03), 2014 (BGBl. I S. 2271-2313).

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

## 6. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen, der Teil der Baugenehmigung wird.

## 7. 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 NBauO Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

## 8. Gehölzpflanzungen

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

## 9. Bahnanlagen

Entlang der südöstlich angrenzenden Bahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnverkehrs verwechselt werden könnten.

## C Kennzeichnung

### 1. Altlastenverdachtsflächen/-untersuchungen

Im Geltungsbereich A liegen verschiedene Bodenverunreinigungen vor. Die Untergrunduntersuchungen wurden nur orientierend durchgeführt, d. h. es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass noch weitere höher belastete lokal begrenzte Verunreinigungen vorliegen. Entsprechend ist Bodenaushub im gesamten Plangebiet gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fach-

gerechte Entsorgung von besonders überwachungsbedürftigem Abfall muss nachgewiesen werden.

2. Altlast

Auf dem Grundstück Gotenweg 1 – 3 ist im Bereich der alten Drehscheibe eine weitere Belastung des Bodens mit Schadstoffen (PAK, Schwermetalle) vorhanden.

Darüber hinaus liegen im östlichen Teil des früheren Gartenvereinsgeländes Auffüllungen mit Fremdeinlagerungen vor, die z. T. erheblich mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet sind. Das Gelände wurde offensichtlich um ca. 1 m aufgeschüttet.

Bei Erdarbeiten ist davon auszugehen, dass im Plangebiet örtlich Auffüllungen anfallen, die nur eingeschränkt verwertbar sind oder fachgerecht beseitigt werden müssen.

3. Erdfallgefährdungsbereich

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist der Erdfallkategorie 3 zugeordnet. Für geplante Gebäude sind in diesem Teilbereich bezüglich der Erdfallgefährdung konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Ein Informationsblatt über statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten wird vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, im Internet bereitgestellt.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Jütenring**

**HA 137**

Flurstücke 103/14, 106/78 und 114/16, Gemarkung Hagen Flur 7

Flächen, die zu erwerben sind oder deren Verkehrswert zu erstatten ist

