

**Betreff:****Städtebaulicher Vertrag "Am Salgenholz", WE56, Stadtgebiet zwischen der Gifhorner Straße (K2), der Schunter und dem östlichen Siedlungsrand von Wenden****Organisationseinheit:**Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

25.02.2025

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

**Sitzungstermin**

14.03.2025

**Status**

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Am Salgenholz“, WE 56, zwischen der Stadt Braunschweig und der Fürsten-Reform, Dr. med. Hans Plümer Nachf. GmbH & Co KG (Vorhabenträgerin), mit den unter Vertragsinhalten aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Entscheidungen über städtebauliche Verträge ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Salgenholz“, WE 56, ist zunächst als vorhabenbezogene Planung ab 2002 begonnen worden. Aufgrund betrieblicher Veränderungen der Firma Fürsten-Reform wurde diese ab 2005 zunächst nicht weiterverfolgt und ist 2014/2015 als „Angebotsbebauungsplanung“ wiederaufgenommen worden.

Das aktuelle Planverfahren verfolgt das Ziel, den gewachsenen Gewerbestandort westlich der Schunter und nördlich der Gifhorner Straße im Südosten des Ortsteils Wenden planungsrechtlich zu sichern. Gewährleistet werden sollen die dauerhaften Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe unter angemessener Berücksichtigung der nachbarlichen Belange und der Belange von Natur und Landschaft. Zu diesem Zweck wurde bereits am 16. August 2013 ein städtebaulicher Vertrag über die Planungsleistungen geschlossen.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin aller wesentlichen Flächen im Vertragsgebiet mit Ausnahme der in städtischem Eigentum stehenden Flächen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Entwicklung des Vertragsgebiets „Am Salgenholz“, WE 56, 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 Flächen 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 regeln:

### Straßenausbaumaßnahmen und Straßenumbaumaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die Straßenaus- und -umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen innerhalb des Vertragsgebietes auf die Vorhabenträgerin.
- 2) Die Straßenaus- und -umbaumaßnahmen im Sinne des Vertrages umfassen:
  - a) Den Um-/ Ausbau der verkehrlichen Erschließung im Bereich der Kreuzung der Gifhorner Straße und der Straße Am Salgenholz gemäß Anlage 4.
  - b) Die Errichtung eines Fußweges gemäß Anlage 4 nördlich der Straße Am Salgenholz.
  - c) Den Um-/Ausbau der Straße Am Salgenholz gemäß Anlage 4.
  - d) Die Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan WE 56 und der Planung der Straßenausbau-/ umbaumaßnahmen (Anlage 4).

### Ausgleichsmaßnahmen

- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Artenschutz (Ausgleichsmaßnahmen) in den Geltungsbereichen A, B und C einschl. einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege durchzuführen.
- 4) Die Stadt erkennt an, dass ein für dieses Baugebiet überschüssig ermittelter Bedarf an insgesamt 608 ökologischen Werteinheiten für weitere Nutzungen als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden kann.

### Umsetzung der Maßnahmen

- 5) Die Vorhabenträgerin beauftragt im Einvernehmen mit der Stadt für die durchzuführenden Erschließungsleistungen ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 6) Die Vorhabenträgerin beauftragt im Einvernehmen mit der Stadt für die Herstellung und Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen und der Grünordnungsmaßnahmen ein leistungsfähiges Landschaftsarchitekturbüro.
- 7) 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.

### Grundstücksangelegenheiten:

- 8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Fläche für einen Freizeitweg innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche **5** (Ausgleichsfläche) gemäß der textlichen Festsetzungen und der Anlage 6 bereitzustellen.

Zur Nutzung des Freizeitweges verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf dem Unterhaltungs- und Pflegestreifen, der dem Food-Defense-Zaun dient (Anlage 5), in Abstimmung mit der Stadt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf ihre Kosten im Grundbuch eintragen zu lassen.

- 9) Für die im Eigentum der Stadt stehenden Ausgleichsflächen (Geltungsbereich A Flurstücke 130 und 131 teilweise und Geltungsbereich C Flurstück 50 – siehe Anlage 6) erstattet die Vorhabenträgerin der Stadt den Wert der Ausgleichsflächen zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme. Der Erstattungsbetrag beträgt insgesamt 28.788,- Euro.

## **Finanzielle Auswirkungen**

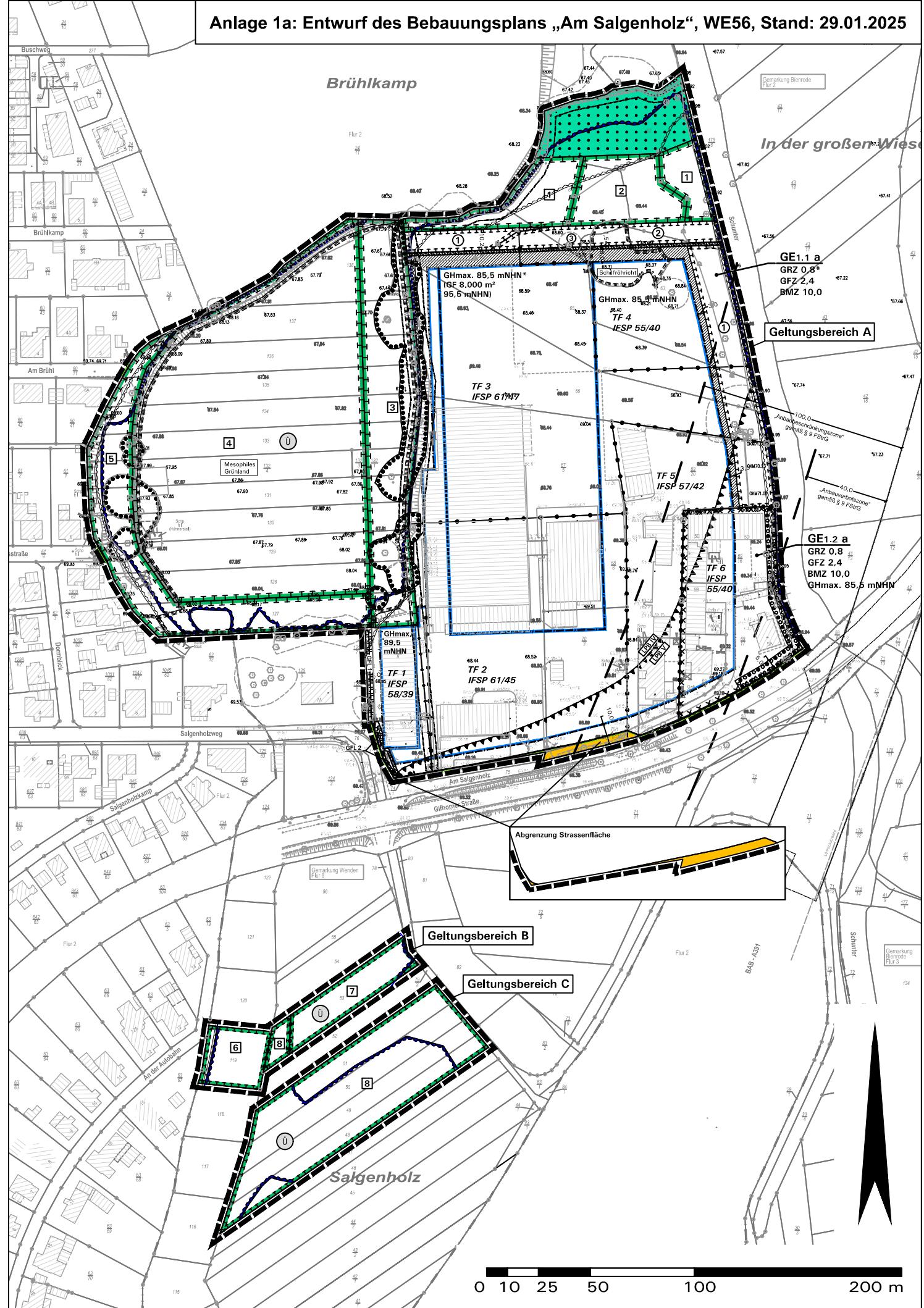
Bei dem Freizeitweg (siehe Anlage 6) handelt es sich um einen Bestandteil des Freizeitwegekonzeptes der Stadt und somit um eine Fläche, die nicht dem Baugebiet zuzuordnen ist (überörtliche Fläche). Für die Bereitstellung der überörtlichen Fläche des Freizeitweges durch die Vorhabenträgerin erstattet die Stadt der Vorhabenträgerin einen Betrag in Höhe von ca. 2.280,- Euro

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1a Entwurf des Bebauungsplanes „Am Salgenholz“, WE56
- Anlage 1b Entwurf des Bebauungsplanes „Am Salgenholz“, WE56
- Anlage 2 Entwurf der Textliche Festsetzungen
- Anlage 3 Vertragsgebiet (Geltungsbereiche A (teilweise), B und C)
- Anlage 4 Darstellung der Straßenaus-/ umbaumaßnahmen - Entwurf
- Anlage 5 Food-Defense-Zaun und Begrenzung der Ausgleichsflächen
- Anlage 6 Darstellung der Flächen für die wertmäßigen Kostenerstattungen

Anlage 1a: Entwurf des Bebauungsplans „Am Salgenholz“, WE56, Stand: 29.01.2025



# Anlage 1b: Entwurf des Bebauungsplans „Am Salgenholz“, WE56, Stand: 29.01.2025

## Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

### Art der baulichen Nutzung

**GE1** Gewerbegebiet (GE1) mit Teilläufen GE1.1 und GE 1.2

**TF ...** Teilläufen des Gewerbegebiets mit unterschiedlich festgesetzten immisionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP)

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl

**GFZ 2,4** Geschossflächenzahl

**BMZ 10,0** Baumassenzahl

**GHmax.** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (mNHN)  
**85,5 mNHN**

**GRZ 0,8\*** Markierung zusätzlicher Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bzw. der maximalen Gesamthöhe baulicher Anlagen entsprechend textlicher Festsetzung  
**GHmax.** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (mNHN)  
**85,5 mNHN\***

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise entsprechend textlicher Festsetzung  
— Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz

### Flächen und Maßnahmen für Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Eigenständige Flächen, Maßnahmen entsprechend textlicher Festsetzung

Überlagernde Flächen, Maßnahmen entsprechend textlicher Festsetzung

Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Überlagernde Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

Überlagernde Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

### Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs

Nutzungsabgrenzung

Abgrenzung der Teilläufen der unterschiedlichen IFSP

Flächen für Wald

Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte entsprechend textlicher Festsetzung

Passiver Schallschutz nach Lärmpiegelbereichen entsprechend textlicher Festsetzung

Weitgehender Ausschluss von Nebenanlagen entsprechend textlicher Festsetzung

### Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

### Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Schunter

Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Schunter (05/2021) + Differenzkarte 2022

Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG, hier: Schafgröhricht

Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG, hier: Mesophiles Grünland

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStR

### Hinweise

Lage eines Regenwasserkanales (DN 1000)

Beidseits 3 m breiter Schutzstreifen entlang Regenwasserkanal und Graben

Maßangaben

### Bestandsangaben

Wohngebäude

Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

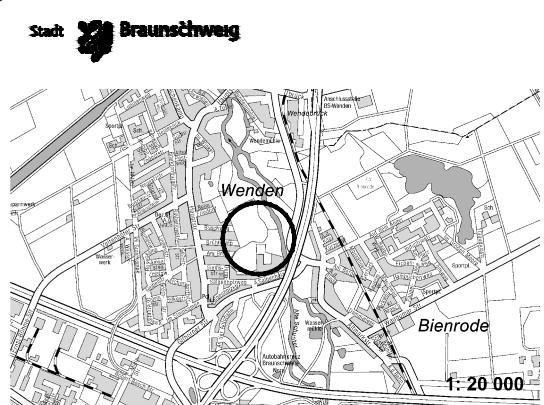
Flurnummern

Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (mNHN)

Böschung

Baumstandorte mit Kronentraufen

Strauchstandorte mit Außengrenze



## Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

### WE 56 Am Salgenholz

bestehend aus zwei Blättern  
● Blatt 1 Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereiche A, B und C  
○ Blatt 2 Textliche Festsetzungen

Stand: 13. Juni 2023, angepasst 29. Januar 2025, § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Rechtsgrundlagen  
Baugesetzbuch (BauGB) 2017/2023  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017/2023  
Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990/2021  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 2012/2024

Vorgelegt von:  
Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner PartGmbB  
33378 Rheda-Wiedenbrück

Kartengrundlagen  
Automatisierte Liegenschaftskarte  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs und Katasterverwaltung  
©(2022) GLN

Anlagen  
Begründung

1:1000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

○ Verfahrensexemplar  
○ Original  
○ Kopie

Außerdem sind zu beachten:  
Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. \_\_\_\_\_

○ Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

S  
i.A.  
Abt. Verwaltung

## Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)

### **Am Salgenholz**

#### Textliche Festsetzungen und Hinweise

**WE 56**

#### **A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

##### I Art der baulichen Nutzung

1. Die Teilflächen Gewerbegebiet GE1.1 und GE 1.2 werden als ein Gewerbegebiet „GE1“ definiert. Das Gewerbegebiet GE1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit nicht im Folgenden abweichend bestimmt,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung.
2. Im Gewerbegebiet GE1 können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Im Gewerbegebiet GE1 sind nicht zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
  - Vergnügungsstätten jeder Art, Bordelle, bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

##### II Maß der baulichen Nutzung

###### 1. Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Gewerbegebiet GE1.1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 10 % überschritten werden.

##### III Höhe baulicher Anlagen

###### 1. Höhe baulicher Anlagen

- 1.1 Innerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Fläche mit festgesetzter maximaler Gesamthöhe von 85,5 mNHN\* darf diese Gesamthöhe nur durch bauliche Anlagen zu Lagerzwecken

auf einer Grundfläche GF von höchstens 8.000 m<sup>2</sup> um höchstens 10 m bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 95,5 mNHN überschritten werden.

- 1.2 Als Ausnahme können Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gesamthöhe von 85,5 mNHN durch folgende Anlagen um bis zu 3,0 m zugelassen werden, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenfläche der Außenwand zurückspringen:
  - in der Grundfläche untergeordnete, technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte),
  - Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen.

Die technischen Anlagen sind gemäß textlicher Festsetzung B.III.2 auszuführen.
2. Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen
  - 2.1 Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden als maximale Gesamthöhen in Metern über NHN (= Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) festgesetzt.
  - 2.2 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gesamthöhe gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

##### IV Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

###### 1. Nebenanlagen, Garagen und Carports

- 1.1 Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, Werbeanlagen, Mülltonnenstandplätze, Briefkastenanlagen und versiegelte Freiflächen sowie Garagen und Carports müssen außerhalb überbaubarer Flächen einen Mindestabstand von 3,0 m zu Straßenbegrenzungslinien und zu den Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten GFL 1 (Fuß- und Radwegeverbindung) einhalten.

- 1.2 Nebenanlagen - ausgenommen einer Feuerwehrumfahrt, von Feuerwehraufstellflächen mit wasserdurchlässiger Befestigung mit Vegetationssschicht (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) und Zaunanlagen, soweit diese Stämme und Wurzelwerk randlich stockender Gehölze nicht beeinträchtigen -sowie Garagen, Carports, Stellplätze und Fahrradboxen sind in der mit

- Schraffur markierten Fläche gemäß Plankarte unzulässig.
2. Abweichende Bauweise im Gewerbegebiet GE1
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen aber eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Bauliche Anlagen zu Lagerzwecken mit einer Höhe von mehr als 85,5 mNHN dürfen eine Gebäudelänge von 130 m nicht überschreiten.
- 
- V. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Photovoltaik- und andere Solaranlagen
1. Lärmpegelbereiche
- 1.1 Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden sind an den Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- Der Nachweis ist gemäß C.1.2 „Nachweis im Einzelfall“ vorzunehmen.
2. Von der textlichen Festsetzung unter A.V.1.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
2. Emissionsbeschränkungen
- 2.1 Das Gewerbegebiet GE1 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, LWA“) nicht überschritten werden:
- | Teilfläche aus Gewerbegebiet GE1 | Teilfläche bzgl. IFSP | IFSP, LWA“ dB(A)/m <sup>2</sup> |            |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------|
|                                  |                       | 6 - 22 Uhr                      | 22 - 6 Uhr |
| GE1.1                            | TF 1                  | 58                              | 39         |
|                                  | TF 2                  | 61                              | 45         |
|                                  | TF 3                  | 61                              | 47         |
|                                  | TF 4                  | 55                              | 40         |
|                                  | TF 5                  | 57                              | 42         |
| GE1.2                            | TF 6                  | 55                              | 40         |
- Der Nachweis ist gemäß C.1.2 Nachweis im Einzelfall“, insbesondere „Abs. 4 „Nachweis der Einhaltung der Emissionsbeschränkungen“ vorzunehmen.
- 2.2 Von den in der Tabelle unter A.V.2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abweichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.
3. Photovoltaik- und andere Solaranlagen
- 3.1 Im gesamten Gewerbegebiet GE1 sind die nutzbaren Dachflächen neu zu errichtender Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zumindest zu 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder kombinierte Photovoltaik-Thermie (PVT)-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 3.2 Ausgenommen von der Festsetzung bleiben technische Anlagen wie z. B. Bauten zu Lagerzwecken in Silobauweise o. ä.
- 3.3 Auf bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans in seinem Geltungsbereich bereits vorhanden sind, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
- 
- VI. Grünordnung
1. Stellplatzbepflanzung
- Auf privaten Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein mittelkröniger Laubbbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Vorhandene Bäume, die diese Anforderungen erfüllen, können angerechnet werden.  
Die Baumstandorte im Bereich der Stellplatzanlagen sind mit einer dauerhaft begrünten Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> netto in einer Mindestbreite von 2 m netto, mit einer Baumgrubentiefe von mind. 1,5 m und einer Substratschicht von mind. 12 m<sup>3</sup> herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
2. Flächen für Anpflanzung und Erhaltung
- 2.1. Innerhalb der überlagernden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:
- Die vorhandenen Gehölze sind fachgerecht zu erhalten und dauerhaft zu sichern.
  - Abgängiger Bestand ist in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 2.2. Innerhalb der überlagernden Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

- Innerhalb der Fläche ist eine mindestens zweireihige, gemischte Strauch-Baum-Hcke aus Laubgehölzen zu pflanzen.
  - Vorhandene entsprechende Gehölze sind zu erhalten und anzurechnen.
  - Abgängiger Bestand ist in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 2.3 Ausgenommen von
- erforderlichen Anlagen für die Wasserwirtschaft sowie
  - Zaunanlagen, soweit diese Stämme und Wurzelwerk randlich stockender Gehölze nicht beeinträchtigen
- sind bauliche Anlagen, Flächenversiegelungen und Aufschüttungen innerhalb festgesetzter Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unzulässig.
3. Umsetzung
- 3.1 Für festgesetzte Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölzarten folgender Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe,
  - Heister: verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm
  - Sträucher: verpflanzt, 3 - 6 Triebe, 60-100 cm.
- Artbedingte Abweichungen sind möglich.
- 3.2. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Erteilung einer Baugenehmigung fertigzustellen.
- 3.3. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, diese und zur Erhaltung festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode jeweils gleichartig zu ersetzen. Die Kronenform festgesetzter Bäume ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.
- 
- VII. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereiche A, B und C)
1. Spaltenverstecke für Fledermäuse im Geltungsbereich A
- Innerhalb der Flächen für Wald sind in jeweils mindestens 3,0 m Höhe über Gelände insgesamt mindestens fünf künstliche Spaltenverstecke für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten mit Spaltenbreiten zwischen 2,0 und 3,5 cm und Ausrichtungen in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen und dauerhaft zu sichern.
2. Überlagernde Flächen im Geltungsbereich A
- Innerhalb der überlagernden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (überlagernde Flächen für Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen gemäß Planzeichnung) im Geltungsbereich A gilt:
- 2.1 Die Teilfläche ① ist wie folgt zu entwickeln:
- Der vorhandene Gehölzbestand ist zu sichern und fachgerecht zu erhalten.
  - Im Osten, entlang der Schunter, sind insgesamt fünf hochstämmige Laubbäume im Abstand von mindestens 10 m untereinander anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
  - Gehölzabgänge sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode jeweils gleichartig zu ersetzen.
- 2.2 Die Teilfläche ② ist wie folgt zu entwickeln:
- Die vorhandenen, ruderalen Offenbereiche mit Gebüscheinseln und eingemessenen Einzelbäumen sind in ihrer halboffenen Struktur zu sichern und fachgerecht zu erhalten.
  - Die Offenbereiche sind extensiv zu pflegen und einmal jährlich zu mähen. Die Mahd ist frühestens ab dem 15.06. eines Jahres zulässig. Altgrasinseln sind zu belassen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- 2.3 Die Teilfläche ③ ist mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut (Regiosaatgut) einzusäen, extensiv zu pflegen und max. einmal jährlich zu mähen (Zielbiotoptyp mesophiles Grünland). Das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahd ist frühestens ab dem 15.06. eines Jahres zulässig. Eine Mahdgutübertragung aus dem vorhandenen Grünland in den Teilflächen ③, ④ und ⑤ ist zulässig.
- 2.4 Bauliche Anlagen - ausgenommen erforderliche Anlagen für die Wasserwirtschaft sowie Zaunanlagen, soweit diese Stämme und Wurzelwerk randlich stockender Gehölze nicht beeinträchtigen - sind innerhalb festgesetzter Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.
3. Eigenständige Flächen im Geltungsbereich A
- Innerhalb der eigenständigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich A gilt:
- 3.1 Die Teilfläche ① ist wie folgt zu entwickeln:
- Der vorhandene Gehölzbestand ist zu sichern und fachgerecht zu erhalten.
  - Gehölzabgänge sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode jeweils gleichartig zu ersetzen.
- 3.2 Die Teilfläche ② ist wie folgt zu entwickeln:
- Die vorhandenen, ruderalen Offenbereiche mit Gebüscheinseln und eingemessenen Einzelbäumen sind in ihrer halboffenen Struktur zu sichern und fachgerecht zu erhalten.
  - Die Offenbereiche sind extensiv zu pflegen und einmal jährlich zu mähen. Die Mahd ist frühestens ab dem 15.06. eines Jahres zulässig. Altgrasinseln sind zu belassen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- 3.3 Die Teilfläche ③ ist wie folgt zu entwickeln:
- In Ergänzung der zur Erhaltung festgesetzten Gehölze ist eine durchgängig geschlossene Gehölzreihe in wechselnder Breite aus Solitären und hochstämmigen Laubgehölzen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu

- erhalten. Dabei sind mindestens 17 hochstämmige Laubgehölze als Solitärbäume zu ergänzen.
- Verbleibende Flächen sind mit dem Ziel der Entwicklung von extensiv genutztem mesophilem Grünland mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut (Regiosaatgut) einzusäen, extensiv zu pflegen und max. einmal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahd ist frühestens ab dem 15.06. eines Jahres zulässig. Eine Mahdgutübertragung aus vorhandenem Grünland in den Teilflächen 3, 4 und 5 ist zulässig.
- 3.4 In der Teilfläche 4 ist ein Unterstand für Weidetiere mit einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Die Fläche ist wie folgt zu entwickeln:
- Das Grünland ist mit dem Ziel der Entwicklung von extensiv genutztem mesophilem Grünland zu extensivieren und dauerhaft als extensive Wiese/Weide bzw. Mähweide zu nutzen. Vorhandene Flächenversiegelungen sind zu entfernen, die entsiegelten Flächen sind mit einer standortangepassten, artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut (Regiosaatgut) einzusäen. Anstelle dessen ist eine Mahdgutübertragung aus vorhandenem Grünland in den Teilflächen 3, 4 und 5 zulässig.
  - Sofern keine extensive Beweidung stattfindet, ist die Fläche zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahd ist abschnittsweise durchzuführen (Staffelmahd). In den Randbereichen zu den Gehölzen, zum Graben und zu den Flutmulden sind Saumstrukturen/Altgrasstreifen, innerhalb der Fläche einzelne Altgrasinseln zu lassen.
  - Innerhalb der Fläche ist eine naturnahe Teilverlegung des örtlichen Grabens vorzunehmen und es sind naturnahe Flutmulden und Blärken anzulegen. Der Flächenanteil dieser Strukturen muss mindestens 5.000 m<sup>2</sup> der Teilfläche 4 umfassen. Eine der Flutmulden ist an den Graben anzubinden. Die Flutmulden sind mit unterschiedlichen Einschnitttiefen herzustellen.
  - In einem Abstand von 1,5 m ist entlang der Ostgrenze der Fläche unter Berücksichtigung des freizuhalgenden Gewässerstrandstreifens von 3 m zur Böschungsoberkante des Sichelgrabens eine durchgängige mindestens zweireihige, freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen (Sichtschutzpflanzung) unter Verwendung von mindestens 8 hochstämmigen Laubbäumen anzupflanzen. Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5 m. Die Hochstämme sind gleichmäßig über die Gesamtlänge zu verteilen.
- 3.5 In der Teilfläche 5 ist die Anlage eines Freizeitwegs in einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig. Der Weg dient gleichzeitig der Unterhaltung der Teilflächen 3, 4 und 5. Die Fläche ist wie folgt zu entwickeln:
- Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs A ist in variierender Breite eine mindestens zweireihige Strauch-Baumhecke unter Verwendung von mindestens 15 hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Der Abstand zwischen den beiden Reihen hat mindestens 7,0 m zu betragen.
  - Verbleibende Flächen sind mit dem Ziel der Entwicklung von extensiv genutztem mesophilem Grünland mit einer standortangepassten, artenreichen Wiesenmischung einzusäen (Regiosaatgut) und gemäß TF A.VII.3.4, 2. Spiegelpunkt extensiv zu pflegen. Entlang der Hecken ist die Entstehung ruderaler Saumstrukturen zuzulassen.
- 3.6 Ausgenommen von
- erforderlichen Anlagen für die Wasserwirtschaft,
  - Zaunanlagen, soweit diese Stämme und Wurzelwerk randlich stockender Gehölze und Anlagen der Wasserwirtschaft nicht beeinträchtigen sowie
  - in den einzelnen Teilflächen konkret zugelassenen Anlagen
- sind in allen eigenständigen Teilflächen 1 – 5 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bauliche Anlagen, Flächenversiegelungen und Aufschüttungen unzulässig.
4. Eigenständige Flächen in den Geltungsbereichen B und C
- Innerhalb der eigenständigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C ist jeweils die Anlage maximal eines Unterstands für Weidetiere mit einer Gesamtgrundfläche von jeweils maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Die Flächen sind wie folgt zu entwickeln:
- 4.1 Innerhalb der Teilfläche 6 sind zwei Gewässermulden / Blärken anzulegen, auf mindestens 800 m<sup>2</sup> ist ein Schilfröhricht zu entwickeln. Übrige Flächen sind als feuchtes, mesophiles Extensivgrünland zu entwickeln und analog zu der textlichen Festsetzung A.VII.3.4, 2. Spiegelpunkt extensiv zu pflegen (Staffelmahd oder Beweidung).
- 4.2 In der Teilfläche 7 ist eine Streuobstwiese / -weide mit extensiv genutztem mesophilem Grünland anzulegen. Dazu sind die Flächen mit einer standortangepassten, artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut (Regiosaatgut) einzusäen und analog textlicher Festsetzung A.VII.3.4, 2. Spiegelpunkt dauerhaft extensiv zu pflegen (Staffelmahd oder Beweidung). Zusätzlich sind mindestens 10 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten fachgerecht anzupflanzen und durch fachgerechte Erziehungsschnitte zu vitalen Obstbäumen zu erziehen
- 4.3 In der Teilfläche 8 ist auf mindestens 5.300 m<sup>2</sup> extensiv genutztes mesophiles Grünland anzulegen. Dazu sind die Flächen mit einer standortangepassten, artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut (Regiosaatgut) einzusäen. Anstelle dessen ist eine Mahdgutübertragung aus vorhandenem

Grünland in den Teilflächen **[3]**, **[4]** und **[5]** zu-lässig. Analog der textlichen Festsetzung A.VII.3.4. 2. Spiegelpunkt ist die Fläche dauerhaft extensiv zu pflegen (Staffelmahd oder Be-weidung).

#### 4.4 Ausgenommen von

- erforderlichen Anlagen für die Wasserwirt-schaft,
  - dem jeweils zulässigen Unterstand für Wei-detiere sowie
  - Zaunanlagen, soweit diese Stämme und Wurzelwerk randlich stockender Gehölze nicht beeinträchtigen
- sind in den Geltungsbereichen B und C bauli-che Anlagen, Flächenversiegelungen und Auf-schüttungen unzulässig.

#### 5. Lampen und Leuchten in den Geltungsberei-chen A, B und C

Im gesamten Geltungsbereich mit den einzel-nen Geltungsbereichen A, B und C gilt:  
Lampen und Leuchten im Außenraum sind auf das Notwendige zu beschränken. Für unver-meidliche Lichtquellen sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit ei-nem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin zu verwenden. (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil). Die Lampen und Leuchten müs-sen nach unten strahlen und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu be-leuchtende Fläche erfolgt.

#### 6. Dachbegrünung

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von max.  $15^\circ$  zu mindes-tens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.

- Die Substratschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Zulässig ist die Ansaat einer standortgerechten Grä-ser-/Kräutermischung sowie die Bepflanzung mit standortgerechten Stauden und Se-dumsprossen.
- Oberhalb der Dachbegrünung sind Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung gewährleistet ist.
- Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glas-dächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäu-des dienen und untergeordnet sind.
- Ausgenommen von der Festsetzung bleiben technische Anlagen wie z. B. Bauten zu La-gerzwecken in Silobauweise o. ä. im Gel-tungsbereich A sowie Unterstände für Wei-detiere in den Geltungsbereichen A, B und C.
- Auf bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretns dieses Bebauungsplans in seinem Geltungsbereich bereits vorhanden sind, ist diese Festsetzung nicht anzuwen-den.
- Weiterhin ist diese Festsetzung nicht anzu-wenden auf Gebäude und bauliche Anlagen von Betrieben der Lebensmittelindustrie, die

der Lagerung und/oder Verarbeitung von Roh-, Hilfs- und Zusatzstoffen sowie Primär- und Sekundärverpackungen dienen.

#### 7. Umsetzung

7.1 Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatz-pflanzungen beim Abgang von Gehölzen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölzarten folgender Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe,
  - sonstige Laubbäume: Hochstämme, Stamm-umfang 18-20 cm in 1 m Höhe,
  - Heister: verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm
  - Sträucher: verpflanzt, 3 - 6 Triebe, 60-100 cm
- Artbedingte Abweichungen sind möglich.

7.2. Die Maßnahmen in den Flächen für Wald, in den überlagernden Teilflächen 1, 2 und 3 und in den eigenständigen Teilflächen 1, 2, 3 und 5 im Geltungsbereich A sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch-zuführen.

7.3. Die Maßnahmen in der eigenständigen Teilflä-che 4 im Geltungsbereich A sowie in den eigen-ständigen Teilflächen 6, 7 und 8 in den Gel-tungsbereichen B und C sind spätestens 1 Jahr nach der ersten Baugenehmigung aufgrund des Bebauungsplans durchzuführen.

7.4. Die festgesetzte Dachbegrünung ist mit Inbe-triebnahme des jeweiligen Gebäudes fertigzu-stellen.

7.5. Für die festgesetzten Anpflanzungen und Maß-nahten ist in Anlehnung an die DIN 18919 und die ZTV La-StB 05 im Anschluss an die Fertig-stellungspflege eine dreijährige Entwicklungs-pflege durchzuführen.

7.6. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind fachgerecht auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der Fest-setzung zu erhalten. Die Verwendung von Dün-gemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Gehölze sind bei Abgang gleichartig zu erset-zen. Die Bäume sind mit einer ihrem natürlichen Habitus entsprechenden Krone zu entwickeln. Flächenhafte Ausfälle der Dachbegrünung ab 5 m<sup>2</sup> sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

---

#### VIII. Sonstige Festsetzungen

---

##### 1. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1.1 Innerhalb der mit „GFL 1“ markierten Fläche werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Rad-fahrende zugunsten der Allgemeinheit, Geh- und Fahrechte zugunsten von Einsatz- und Rettungskräften, ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zur Unter-bringung und Unterhaltung unterirdischer Leit-ungstrassen sowie Geh- und Fahrrechte zu-gunsten der Anlieger sowie der Stadt, ihrer

- Pächter und beauftragter Firmen zur Unterhaltung der Teilflächen 3, 4 und 5 der eigenständigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb der mit „GFL 2“ markierten Fläche werden Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Träger der Versorgung (hier: BS|Netz) zur Sicherung und Unterhaltung einer Wasserleitung DN 100 festgesetzt.
2. Innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten für Kfz unzulässig.

## B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80 Abs. 3 sowie 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### I. Geltungsbereich

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans WE 56 „Am Salgenholz“, der sich aus den einzelnen Geltungsbereichen A, B und C zusammensetzt.

### II. Dächer

#### 1. Dachform und Dachneigung Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit Dachneigungen bis maximal 6° zulässig

### III. Gestaltung von Fassaden und sonstigen baulichen Anlagen

#### 1. Farbgebung

- a) Die Farbigkeit der Hauptmaterialien der Außenwandflächen müssen den folgenden grauen und grünen Farbtönen nach „Natural Colour System“ (NCS) entsprechen:
- Schwarzwert (S) von 10-40 %, Buntonanteil (C) von 10-30 % als Bunton (Blau-Grün) B70G bis G sowie (Grün-Gelb) G bis G30Y: NCS S (10-40) (10-30) (B70G-G-G30Y).
  - Schwarzwert (S) von 10-40 %, Buntonanteil (C) bis 60 % als Bunton (Blau-Grün) B70G bis G sowie (Grün-Gelb) G bis G30Y: NCS S (10-40) (40-60) (B70G-G-G30Y).
  - c) Ab einer Gebäudehöhe von 77 mNHN sind nur Fassaden in folgenden hellgrauen Farbtönen nach „Natural Colour System“ (NCS) mit einem vertikal abnehmenden Schwarzanteil von unten nach oben je maximal 3,0 Meter Gebäudehöhe zulässig:
    - Schwarzwert (S) von 0-30 %, Buntonanteil (C) 0%: NCS S (0-30) (0) (N)

- Schwarzwert (S) von 10-30 %, Buntonanteil (C) von 5 % als Bunton (Blau-Grün) B70G bis G sowie (Grün-Gelb) G bis G30Y: NCS S (10-30) (05) (B70G-G-G30Y)
- d) In begründeten Einzelfällen können ausnahmsweise abweichende Farbtöne zugelassen werden.
- e) Gebäude entlang öffentlicher Verkehrsflächen und der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1 und GFL 2 sind von der textlichen Festsetzung B.III.1a-d ausgenommen.

#### 2. Verkleidung technischer Anlagen

Für technische Anlagen gemäß A.III.1.2 ist eine Lamellenverkleidung oder eine Verkleidung in Gitteroptik mit einem an ihrer Gesamtfläche mindestens 50%-igen Ansichtsflächenanteil vorzusehen.

#### 3. Mülltonnenstandplätze und Fahrradboxen

Mülltonnenstandplätze und Fahrradboxen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit begrüntem Sichtschutz, z. B. durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste sowie als feste Schränke im Wandmaterial des nächstgelegenen Gebäudes zulässig.

### IV. Werbeanlagen

1. Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
2. Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht (z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Relexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z. B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.
3. Mit Ausnahme freistehender Werbeanlagen nach textlicher Festsetzung B.IV.5 sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie nur an den Fassaden zulässig.
4. Werbeanlagen an Fassaden sind ausschließlich in einem Abstand bis zu maximal 120,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen Am Salgenholz und Gifhorner Straße (= südliche Grenze des Geltungsbereichs A) und nur wie folgt zulässig:
  - Ab einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen Am Salgenholz und Gifhorner Straße sind Werbeanlagen ausschließlich an Süd- und Ostfassaden zulässig.
  - Bei Flachdächern sind sie oberhalb der Gebäudeoberkante und bei geneigten Dächern oberhalb der Traufe unzulässig. Sie müssen jeweils einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Gebäudeoberkante bzw. zur Traufe einhalten.
  - Innerhalb der Teilfläche des Gewerbegebiets GE1 mit festgesetzter maximaler Gesamthöhe von 89,5 m NHN gilt:

- Die Fläche von Werbeanlagen an Fassaden darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und eine maximale Höhe von 0,8 m betragen.
- Innerhalb der Teilflächen des Gewerbegebiets GE1 mit festgesetzter maximaler Gesamthöhe von 85,5 m NHN sowie 85,5 m NHN\* gilt:

Die Fläche von Werbeanlagen an Fassaden mit einer Gesamthöhe bis zu 85,5 m NHN darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und eine maximale Höhe von 0,8 m betragen.

An Fassaden mit einer Gesamthöhe von über 85,5 m NHN ist je zulässiger Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage mit einer Breite von maximal 15,0 m und einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

## 5. Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich wie folgt zulässig:

- Je angefangene 100,0 lfdm straßenbegleitender Grenze eines Betriebsgrundstücks ist maximal ein Werbeturm mit einer Höhe von maximal 6,0 m über Gelände, einer Breite von maximal 3,5 m und einer Tiefe von maximal 0,3 m in einem Abstand von höchstens 20,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen Am Salgenholz und Gifhorner Straße (= südliche Grenze des Geltungsbereichs A) zulässig.
- Je Eingang in ein Gebäude ist in dessen Umkreis von maximal 5 m maximal ein nicht selbst leuchtender Werbeturm mit einer Höhe von maximal 2,0 m über Gelände, einer Breite von maximal 1,0 m und einer Tiefe von maximal 0,3 m zulässig.

Im Übrigen sind freistehende Werbeanlagen (Werbetürme, Fahnen) unzulässig.

## V. Einfriedungen

### 1. Farbgebung, Material

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechts GFL 1 und GFL 2 und zum Landschaftsraum in Richtung Westen, Norden und Osten sind Einfriedungen nur als Stabgitterzaun in transparenter Ausführung in folgenden grauen und grünen Farbtönen nach „Natural Colour System“ (NCS) zulässig:

- Schwarzwert (S) von 40-60 %, Buntonanteil (C) 0 %:  
NCS S (40-60) (0) (N)
- Schwarzwert (S) von 40-50 %, Buntonanteil (C) von 10 % als Bunton (Blau-Grün) B90G sowie als Bunton (Grün-Gelb) G10Y bis G70Y:  
NCS S (40-50) (10) (B90G, G10Y-G70Y)
- Schwarzwert (S) von 60 %, Buntonanteil (C) von 10-30 % als Bunton (Grün-Gelb) G10Y bis G70Y:  
NCS S (60) (10-30) (G10Y-G70Y)

In begründeten Einzelfällen können ausnahmsweise abweichende Farbtöne zugelassen werden.

## VI. Ordnungswidrigkeiten

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

## C Hinweise

### 1. Schall

Grundlage der Festsetzungen unter A.V.1 und A.V.2: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. WE 56 „Am Salgenholz“ in Braunschweig, AMT Ingenieurgesellschaft mbH Isernhagen (01.10.2021).

#### 1.1 Vorbelastung

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

Zudem ist das Plangebiet durch den Straßenverkehr der Autobahn A 391 und der Kreisstraße K 2 (Gifhorner Straße) sowie durch den Betrieb gewerblicher Anlagen lärmvorbelastet.

#### 1.2 Nachweis im Einzelfall

##### Allgemein

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

##### Straßenverkehrslärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90, 1990) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

##### Gewerbe- / Anlagenlärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/Immissionsrichtwerte bzgl. des Gewerbelärms (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (2017) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

##### Nachweis der Einhaltung der Emissionsbeschränkungen

Schallausbreitungsberechnungen sind für die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft anzufertigen.

Die Berechnung der aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionswerte  $L_i$  von Teilflächen ist nach dem alternativen Verfahren gemäß Nr. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz und eine meteorologische Korrektur  $C_{met}$  mit  $C_0 = 0$  dB bei mittlerer Mitwindwetterlage für eine mittlere Quellhöhe von 4 m über Gelände durchzuführen. Die Bodendämpfung

ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 (1990) zu bestimmen.

Die Geräuschbelastung durch geplante gewerbliche Anlagen wird unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsbedingungen auf Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 rechnerisch ermittelt.

### 1.3 Informationen zu Schallschutzmaßnahmen

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

- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 2018,
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin 1999,
- 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BlmSchV), 2014 (BGBl. I S. 2269),
- „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90), 1990 (VkBBl. S. 258 ff.) mit Berücksichtigung der Berichtigung 1992 (VkBBl. S. 208)
- „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm), sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz, 2017 (GMBI Nr. 26/1989 S. 503)

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen – Bauen – Umwelt“ der Stadt Braunschweig (Langer Hof 8, 38100 Braunschweig, 5. Obergeschoss) eingesehen werden.

### 2. Kampfmittel

Das Plangebiet (Geltungsbereich A) ist kampfmittelverdächtig. Es wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund (Erd- und Bauarbeiten, Pflanzarbeiten u. ä.) gilt daher: Aus Sicherheitsgründen ist entsprechend der DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ für das Plangebiet eine vollflächige Sonderung auf Kampfmittel durchzuführen. Werden Störkörper festgestellt, sind diese zu bergen (Aufgrabung der Verdachtspunkte).

### 3. Versickerung

Die Planungen für die Anlagen zur Regenwasserversickerung müssen der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig zur Genehmigung vorgelegt werden.

### 4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Bienroder Weg.

### 5. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

### 6. Hinweise im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes

*Bauzeitenregelung/zeitlich eingeschränkte Baufeldräumung*

In Anlehnung an § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sowie Röhrichte zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Zusätzlich sind Bodenarbeiten bzw. eine Baufeldfreimachung innerhalb der Ruderalfuren im Nordosten des Geltungsbereichs A (hochstaudenreiche Brachfläche) außerhalb der Zeit vom 1. April bis 31. August eines Jahres vorzunehmen.

Sofern innerhalb der festgesetzten eigenständigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen.

#### *Ersatz Höhlenbäume*

Sofern ein Verlust von im Plangebiet kartierten Habitatbäumen erkennbar wird, sind diese unmittelbar vor einer Fällung durch einen Fachmann zu kontrollieren und von ihm frei zu geben. Günstigster Zeitraum für die Fällung ist der Herbst (Oktober), wenn Fledermäuse i. d. R. noch aktiv sind und potenzielle Vogelbruten bereits abgeschlossen sind.

#### *Vermeidung von Störungen durch Licht*

Über die Festsetzung A.VII.5 hinaus sind Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten zu minimieren (z. B. durch Abdimmnen). Blendwirkungen sind zu unterbinden. Ein Ausleuchten der Flächen für Natur und Landschaft sowie für die Erhaltung und/oder Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern etc. ist unzulässig. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.

### 7. Flughafen Braunschweig-Wolfsburg

Das geplante Gewerbegebiet liegt vollständig innerhalb des Bauschutzbereichs und innerhalb der An- und Abflugsektoren des Verkehrsflughafens Braunschweig-Wolfsburg. Die Errichtung

oder Erhöhung von Bauwerken jeder Art bedürfen deshalb der gesonderten Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde, sofern dabei eine Höhe von 12,5 m über Grund überschritten wird.

#### 8. DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Alle nicht öffentlich z. B. im Internet frei zugänglichen Regelwerke, auf die in diesen textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird (z. B. DIN-Normen), können in der „Beratungsstelle Planen – Bauen – Umwelt“ der Stadt Braunschweig (Langer Hof 8, 38100 Braunschweig, 5. Obergeschoss) eingesehen werden.

## D Kennzeichnungen

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

#### 1. Altlastenverdachtsflächen/-untersuchungen

Bei dem östlichen Teil des Geltungsbereichs A handelt es sich um eine Altablagerung. Das Gelände wurde in den 1960er Jahren aufgeschüttet. Für dieses Areal wurde zum Bebauungsplan WE 56 bereits 2005 eine Untersuchung durch GGU durchgeführt.

In Teilbereichen liegen stark erhöhte Schadstoffbelastungen der Aufschüttungen vor. Die Bodenverunreinigung ist zeichnerisch als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei vorhandener Versiegelung der Flächen besteht keine Gefährdung heutiger oder späterer Nutzer. Bei einer Entsiegelung bzw. bei Eingriffen in den Untergrund kann es in Teilbereichen dagegen zu einer Gefährdung von Menschen kommen. Im Bereich offener Beete und Grünflächen müssen oberflächennah die maßgebenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 5 mg/kg unterschritten werden.

Bei Eingriffen in den Untergrund/Erdarbeiten (Baumaßnahmen) ist davon auszugehen, dass örtlich Auffüllungen anfallen, die nur eingeschränkt verwertbar sind oder fachgerecht beseitigt werden müssen (Sicherung oder Entsorgung).

Zu Einzelheiten wird ergänzend auf die Begründung und die dort zitierte Untersuchung selbst verwiesen.

#### 2. Erdfallgefährzungsbereich

Nach der Karte der Geogefahren in Niedersachsen (1:25.000), Erdfall- und Senkungsgebiete (IGG25), sind im Plangebiet keine Einzelerfälle verzeichnet. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb verzeichneter, erdfallgefährdeter Gebiete.

gemäß § 9 Abs. 6, 6a BauGB

#### 1. Schunter, Überschwemmungsgebiete (festgesetzt/vorläufig gesichert, in Überprüfung befindlich)

Die Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Schunter in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

In Bezug auf extreme Überschwemmungsscenarien ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Gewerbegebiet im Osten, Norden und Westen vom Gefahrengebiet des HQextrem umschlossen wird.

#### 2. Autobahn A 391

*„Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone“:*

Gemäß § 9 FStrG gilt unter anderem, dass in einer Entfernung zum äußeren Fahrbahnrand von bis zu 40 m keine Hochbauten errichtet werden dürfen und von bis zu 100 m die Errichtung, erhebliche Änderung oder andere Nutzung der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bedürfen sowie dass Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den o. g. Hochbauten und baulichen Anlagen gleichstehen.

Die Autobahn A 391 verläuft im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Brücke. Die „Bauverbotszone“ nach § 9 FStrG ist aufgrund dieser Gegebenheit im Abstand zur Flurstücksgrenze der Autobahntrasse eingetragen, da Fahrstreifen hier zumindest teilweise bis nahezu zu dieser Grenze ausgebaut sind.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen z. B. zur möglichst weitgehenden Beschränkung von Beleuchtung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen, die auch in Bezug auf die Belange der benachbarten Autobahn positiv wirken. Ergänzend werden hier folgende Hinweise von Die Autobahn GmbH des Bundes wiedergegeben:

*Beleuchtungen im Plangebiet dürfen den Verkehr auf der Autobahn nicht beeinträchtigen, sie sind blendfrei auszuführen.*

*Im Hinblick auf die Vorgaben aus § 9 Abs. 3 FStrG und § 33 StVO müssen Werbeanlagen derart beschaffen sein, dass Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden und infolgedessen die Sicherheit im Verkehr gefährdet wird. Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom Rand der Fahrbahn, kann eine Werbeanlage nach der strassenverkehrsrechtlichen Vorschrift des § 33 StVO unzulässig sein (z. B. Pylon mit einer Höhe von über 20 m und beweglicher Werbung).*

*Zulässig sind Werbeanlagen daher nur unter folgenden Voraussetzungen:*

*Die Werbung darf nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu*

## E Nachrichtliche Übernahmen

*Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere, dass die Werbung Folgendes gewährleistet:*

- *nicht überdimensioniert,*
- *blendfrei,*
- *unbeweglich,*
- *in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet,*
- *die amtliche Beschilderung wird nicht beeinträchtigt,*
- *keine Häufung von Werbeanlagen.*

*An Streckenabschnitten, die eine erhöhte Aufmerksamkeit des Verkehrsteilnehmers erfordern (z. B. Verflechtungsbereiche an Abzweigungen, schwierig zu überblickendes Gelände, bekannte unfallauffällige Streckenabschnitte, Abfahrten) ist es angezeigt, ausschließlich den unbeleuchteten Farbauftrag des Firmennamens an der Außenwand des Firmengebäudes zuzulassen. Dies gilt insbesondere, wenn der Abstand von der Autobahn von 40 Metern nur unwesentlich überschritten wird.*

*Unzulässig sind auch am Ort der Leistung (Betriebsstätte) insbesondere folgende, auf den Autobahnverkehr einwirkende Werbeanlagen und Werbemaßnahmen:*

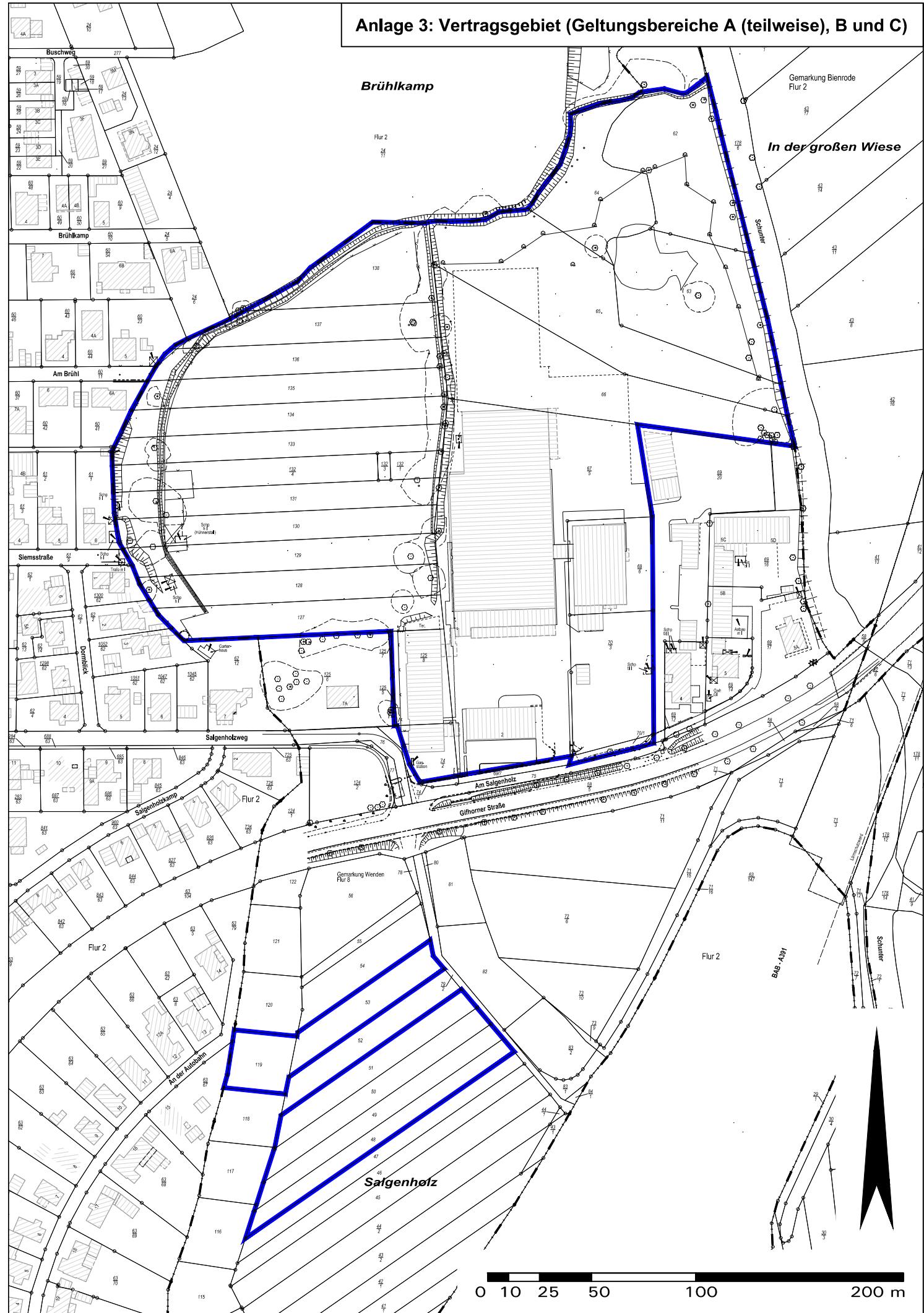
- *Prismenwendeanlagen,*
- *Lauflichtbänder,*
- *Rollbänder,*
- *Filmwände,*
- *statische Lichtstrahler Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen,*
- *Werbung mit Botschaften,*
- *akustische Werbung,*
- *luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons.*

*Dies gilt gleichermaßen für Werbepylyone.*

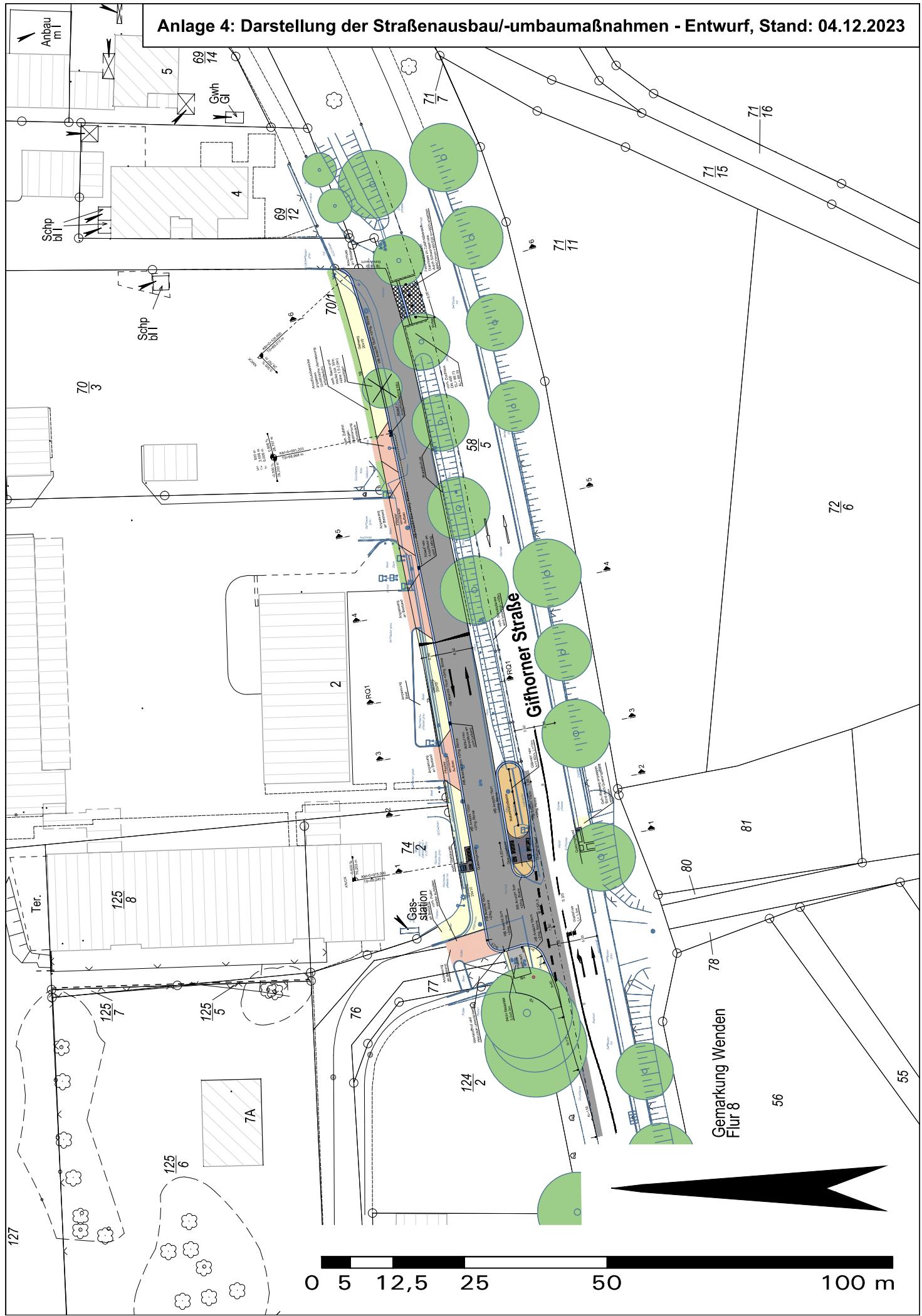
### **3. Gesetzlich geschützte Biotope**

Hinsichtlich der im Geltungsbereich A vorkommenden, gesetzlich geschützten Biotope (Schilfröhricht bzw. mesophiles Grünland gemäß jeweiligem Planeintrag) ist § 24 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

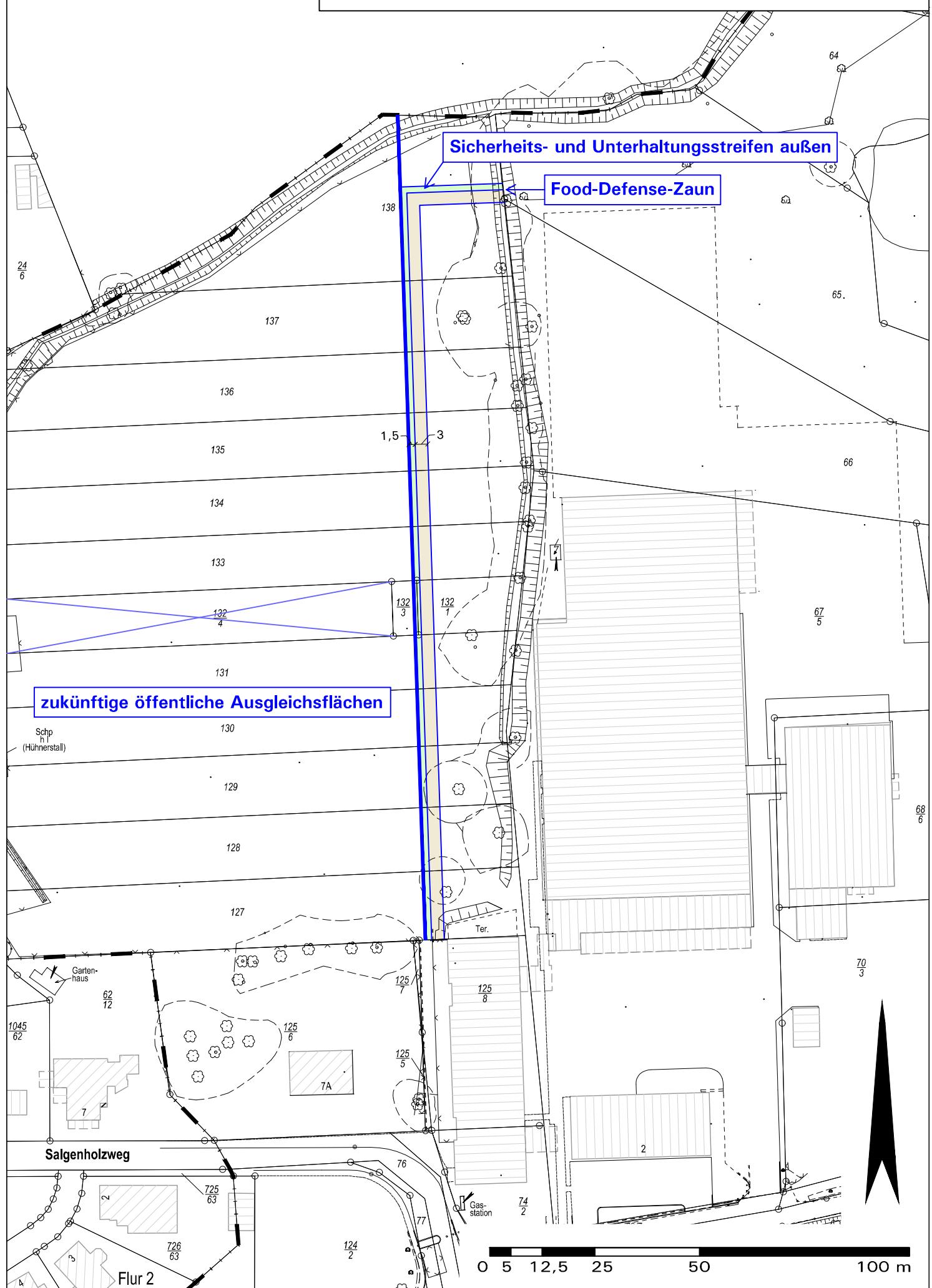
### **Anlage 3: Vertragsgebiet (Geltungsbereiche A (teilweise), B und C)**



Anlage 4: Darstellung der Straßenausbau/-umbaumaßnahmen - Entwurf, Stand: 04.12.2023



Anlage 5: Food-Defense-Zaun und Begrenzung der Ausgleichsflächen



#### Anlage 6: Darstellung der Flächen für die wertmäßigen Kostenerstattungen

