

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Glogaustraße-Süd", ME 69, für den Bereich zwischen der Glogaustraße, der Bezirkssportanlage Merverode und der Lübenstraße***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

13.06.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

18.06.2025

Status

Ö

Beschluss:

Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Glogaustraße-Süd“, ME 69, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (nachfolgend „Stadtentwässerung“ genannt) und der Grundstücksgesellschaft Braunschweig GmbH (nachfolgend „GGB“ genannt) mit den unter Vertragsinhalte 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 Braunschweig.

Im Stadtteil Merverode soll auf den Flächen der Bezirkssportanlage Merverode, die nach einer Neu- und Umstrukturierung der Sportanlage entbehrlich sind und für eine veränderte Nachnutzung zur Verfügung stehen, ein Wohngebiet mit verschiedenen Bebauungsformen zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtgebiet Braunschweigs geschaffen werden. Entwickelt werden soll ein Standort für verschiedene Wohnansprüche mit der Möglichkeit auch alternative Wohnformen umzusetzen.

In dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet können insgesamt ca. 153 Wohneinheiten (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) bzw. bis zu ca. 181 Wohneinheiten bei der Realisierung von Sonderwohnformen entstehen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen ca. 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen, während im mittleren und südlichen Teil eine klassische verdichtete Reihenhausbauweise mit ca. 53 Wohneinheiten vorgesehen ist. Darüber hinaus können im südlichen Teil auch alternative Wohnformen realisiert werden, z. B. Gebäude mit einer wohnflächenreduzierten Bauweise, wodurch sich die mögliche Anzahl an Wohneinheiten auf insgesamt 181 erhöhen kann.

Die Flächen der Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplans „Glogaustraße-Süd“, ME 69, und die für die Herstellung der erforderlichen Kinder- und Jugendspielflächen vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig.

Die Stadt wird die zukünftigen privaten Bauflächen im Geltungsbereich A des zukünftigen Bebauungsplanes ME 69 an die GGB veräußern. Die zukünftigen öffentlichen Erschließungs-, Grün- und Ausgleichsflächen sowie Kinder- und Jugendspielflächen, die für die Realisierung des Baugebietes erforderlich sind, bleiben im Eigentum der Stadt.

Die GGB beabsichtigt, das Gebiet „Glogaustraße-Süd“, ME 69, zu entwickeln. Alle Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge dieses Vorhabens sind, einschl. Kostenübernahmen bzw. Kostenerstattungen, sollen in dem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Vertragsinhalte

Die derzeitigen Verpflichtungen gemäß Entwurf des städtebaulichen Vertrages stellen sich zum heutigen Zeitpunkt wie folgt dar:

Erschließung:

1) Die Stadt überträgt die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen, aber einschließlich der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung, auf die GGB.

2) Die Stadtentwässerung verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung mit Ausnahme der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung und der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung.

3) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst weiter:

a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtrags des Oberbodens, der Kampfmitteluntersuchung und der Regelungen zum Umgang mit Altlasten und Bodenbelastungen,

b) das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers und seines Zubehörs einschließlich der straßenbegleitenden Versickerungsmulden sowie der öffentlichen Parkplatzflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit ihrem Zubehör einschließlich der Entwässerung dieser Flächen und der Straßenraumbegrünung mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,

c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen einschließlich Regenrückhaltebecken und erforderlicher Zuleitung,

d) die Errichtung einer Lärmschutzwand,

e) das Herstellen der selbstständigen öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegen und ggf. integrierten Kinderspielangeboten, Möblierung und Bepflanzung, einschließlich einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,

f) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung sowie Straßen- und Hinweisbeschilderungen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,

g) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation,

h) das Herstellen der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Wertstoffcontainer, Trafostation, Breitbandstation, Anlagen zur Energieversorgung), einschließlich Einfriedung und Begrünung.

4) Die Stadt übernimmt die Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der

Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen, die Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung.

5) Die Stadt übernimmt die Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen, der Spielflächen für Kinder, der Flächen für Jugendspielangebote, der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung und der Ausgleichsmaßnahmen.

6) Bei Bedarf wird die Stadt im Namen und auf Rechnung der GGB externe Ingenieurbüros mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung beauftragen.

7) Die Stadtentwässerung beauftragt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro mit der Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der Entwässerungsanlagen. Die straßenbegleitenden Mulden, die der Straßenentwässerung dienen, sind davon ausgenommen.

8) Die GGB beauftragt die Dienstleistungsgesellschaften der Stadt mit der Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die GGB verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich B herzustellen.

Folgemaßnahmen:

1) Die GGB verpflichtet sich zum Aus- und Umbau der Glogaustraße, insbesondere zum Umbau der Seitenanlagen im Einmündungsbereich der Planstraße und zur Herstellung einer Querungshilfe einschließlich der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der Glogaustraße.

2) Die GGB verpflichtet sich, die Fläche für die Wertstoffsammelstation in Abstimmung mit der Stadt so herzustellen, dass der Einbau von Unterflurwertstoffcontainern ermöglicht wird.

3) Die GGB verpflichtet sich, die Kosten für die Planung und Herstellung der Kinderspielflächen auf der dafür vorgesehenen Fläche außerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 5) sowie für die Aufwertung innerhalb des Vertragsgebietes bis zu einem Betrag von 126.000,- € zu übernehmen. Darüber hinaus anfallende Kosten trägt die Stadt.

4) Die GGB verpflichtet sich, die Kosten für die Planung und Herstellung der Jugendspielflächen auf der dafür vorgesehenen Fläche außerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 6) bis zu einem Betrag von 147.000,- € zu übernehmen. Darüber hinaus anfallende Kosten trägt die Stadt.

5) Die GGB verpflichtet sich, den südlichen Teil des Baugebietes für 5 Jahre für eine wohnflächenreduzierte Siedlungsform vorzuhalten.

Durch das Baugebiet entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen. Zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung wird daher eine 2-Gruppen-Kindertagesstätte im nördlichen Teil des Baugebietes umgesetzt. Im Zuge einer Konzeptvergabe soll die Kindertagesstätte im Erdgeschoss eines Wohnhauses realisiert werden.

Sozialer Wohnungsbau und mittleres Preissegment:

Die GGB verpflichtet sich, mindestens 30 % der in dem Baugebiet zulässigen Wohnfläche als sozialen Wohnungsbau und mindestens 10 % der zulässigen Wohnfläche als Wohnungsbau des mittleren Preissegments zu errichten.

Die Pflichten sind im Rahmen der späteren Grundstücksveräußerungen an die Käufer weiterzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstücksgesellschaft trägt grundsätzlich die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Um die Angemessenheit der finanziellen Belastung der GGB zu gewährleisten, werden nicht alle Folgekosten der GGB zugeordnet. Die Errichtung der Kindertagesstätte soll über einen Investor erfolgen. Somit fallen keine Investitionskosten, sondern Mietzahlungen an. Diese müssen im Haushalt gesichert werden. Bei den Kostenschätzungen handelt es sich um aktuelle Bruttoangaben. Sie unterliegen einer jährlichen Steigerung durch den jeweils geltenden Baukostenindex.

Mietzahlungen für 2 Kita-Gruppen p. a. ca. 94.000,- €

Außerdem hat die Stadt die Kosten für die Herstellung des überörtlichen Anteils an der öffentlichen Grünfläche 1 zu tragen:

Überörtlicher Anteil der Öffentlichen Grünfläche 1 ca. 118.530,- €

Anteilige Kosten zur Vorbereitung der Flächen
für den Einbau einer Unterflurstation ca. 15.000,- €

Der Bau der Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung und der Stadt. Die Kosten werden von der Stadtentwässerung übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1 a: Entwurf der Übersichtskarte zum Bebauungsplan „Glogaustraße-Süd“, ME 69 (Geltungsbereich A)

Anlage 1 b: Entwurf der Übersichtskarte zum Bebauungsplan ME 69 (Geltungsbereich B)

Anlage 2: Entwurf des Nutzungsbeispiels zum Bebauungsplan ME 69 (Geltungsbereich A)

Anlage 3 a: Entwurf des Bebauungsplanes ME 69 (Geltungsbereich A)

Anlage 3 b: Entwurf des Bebauungsplanes ME 69 (Geltungsbereich B)

Anlage 3 c: Entwurf der Planzeichenerklärung

Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes ME 69

Anlage 5: Lageplan der Kinderspielflächen

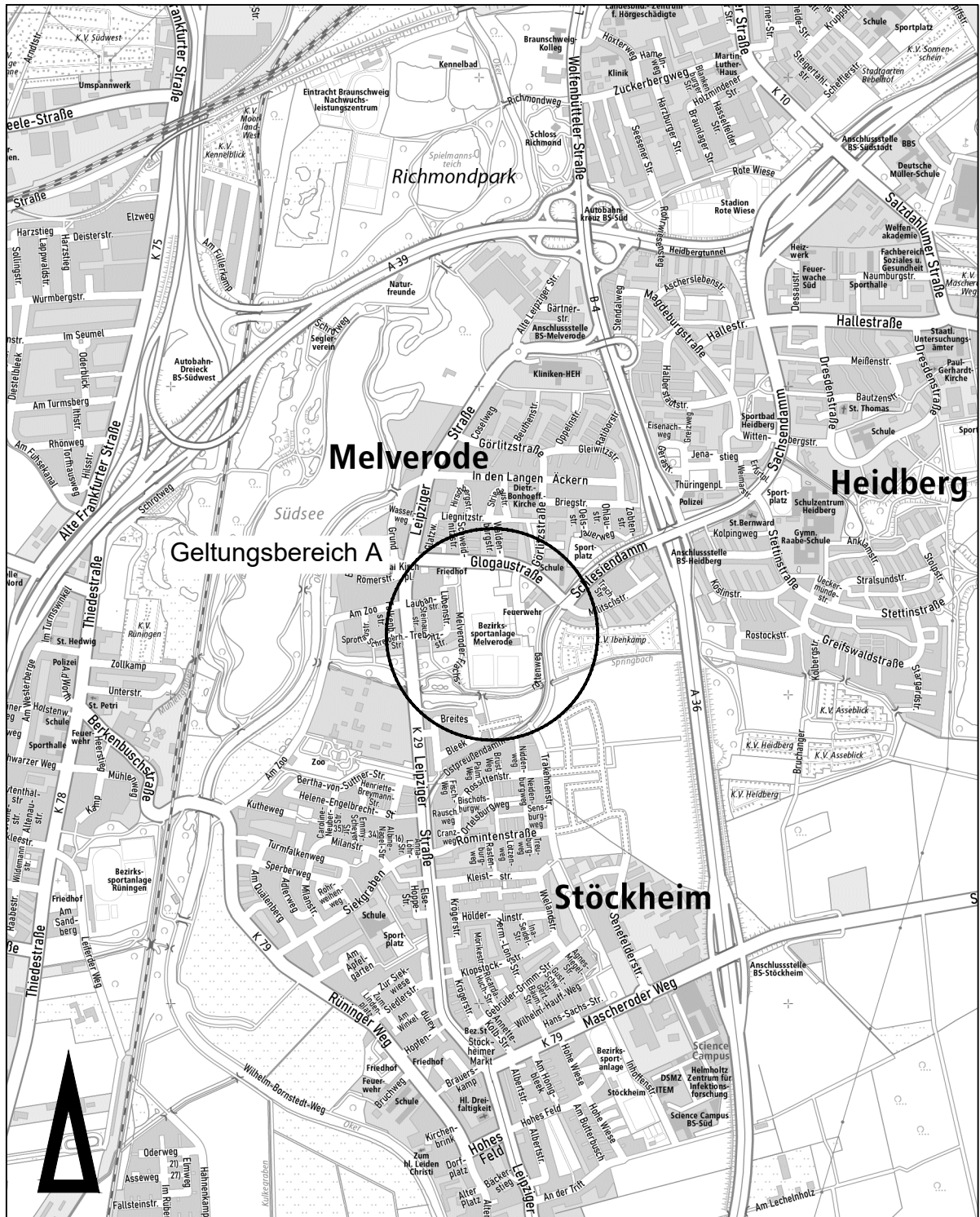
Anlage 6: Lageplan der Jugendspielflächen

Anlage 7: Straßenausbauplanung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Glogaustraße-Süd"

ME 69

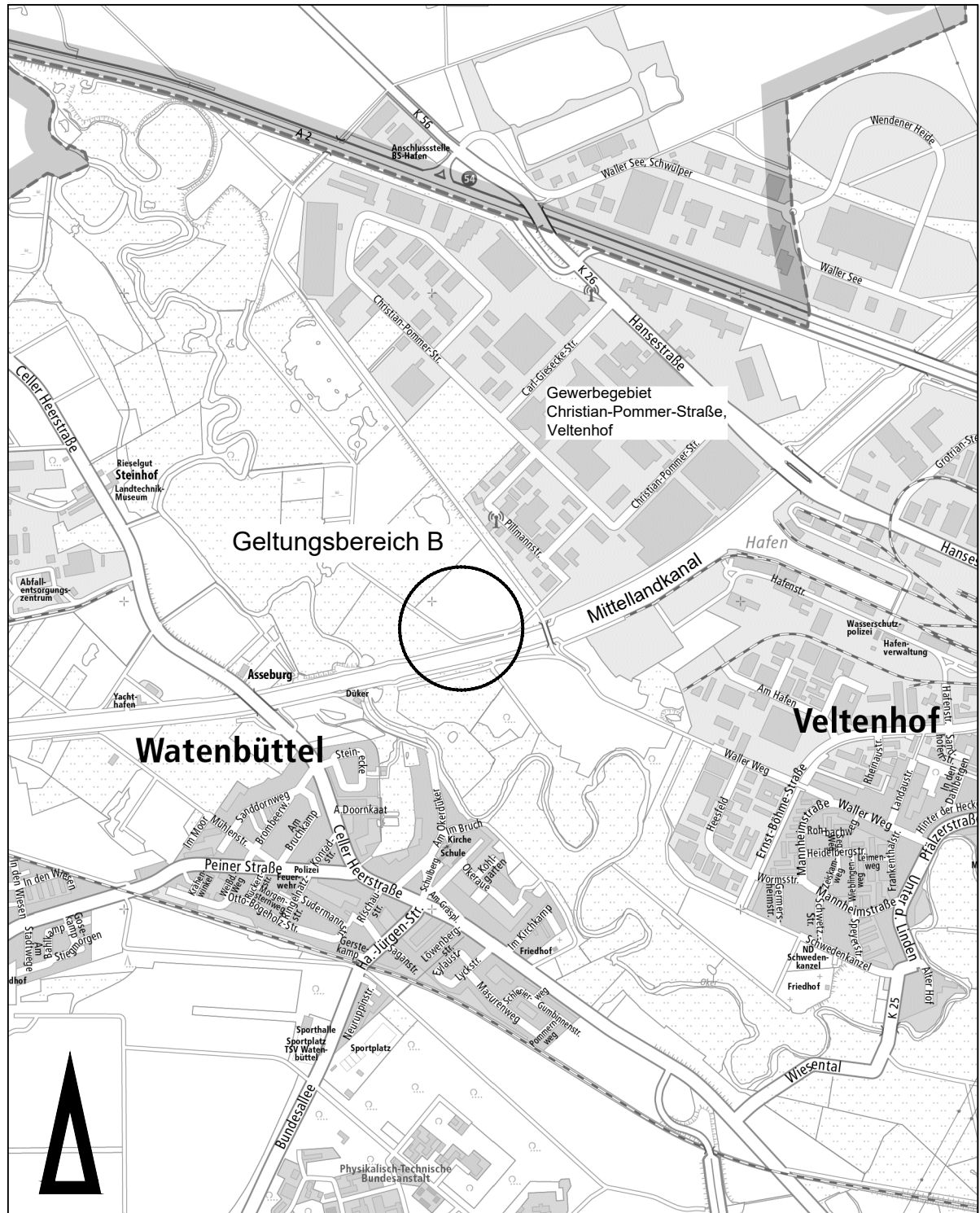
Übersichtskarte Geltungsbereich A



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Glogaustraße-Süd"

ME 69

Übersichtskarte Geltungsbereich B



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

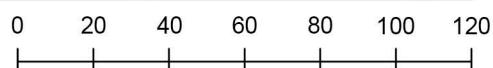
Glogaustraße-Süd

ME 69

Nutzungsbeispiel, Stand: 31. Juli 2024, Verfahrensstand: § 4a (3) BauGB



Maßstab: 1:2000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

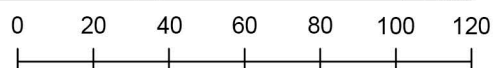
Glogaustraße-Süd

ME 69

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A,
Stand: 31. Juli 2024, Verfahrensstand: § 4a (3) BauGB



Maßstab: 1:2000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

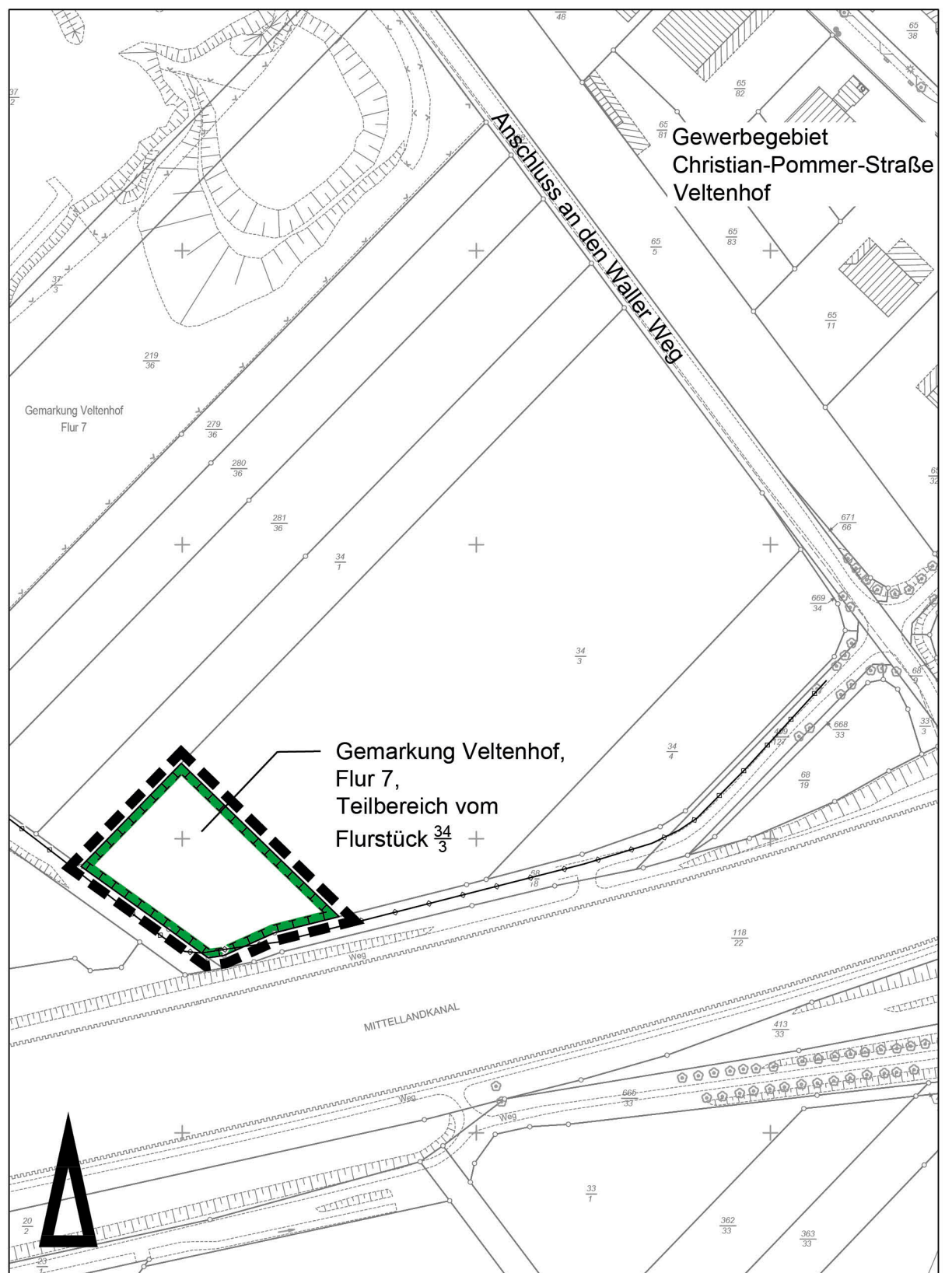
²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

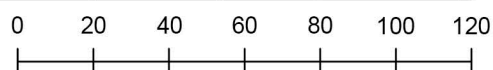
Glogaustraße-Süd

ME 69

Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B,
Stand: 31. Juli 2024, Verfahrensstand: § 4a (3) BauGB



Maßstab: 1:2000



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

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Glogaustraße-Süd

ME 69

Planzeichenerklärung, Stand: 31. Juli 2024, Verfahrensstand: § 4a (3) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele



Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet




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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
H 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß




Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 nur Hausgruppen zulässig
 Baugrenze



Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- und Radweg

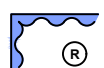
Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 Elektrizität
 Wertstoffcontainer

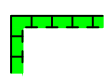
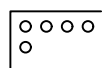

Grünflächen

 Parkanlage (öffentlich)
 Spielplatz (öffentlich)


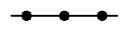




Flächen für die Wasserwirtschaft

 Regenrückhaltebecken

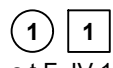
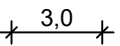
Maßnahmen für Natur und Landschaft

 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung
 Erhaltung einzelner Bäume

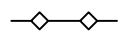
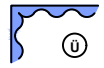
Sonstige Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches
 Nutzungsabgrenzung
 Fläche für Tiefgarage
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
 Anlagen des Immissions-schutzes entsprechend textlicher Festsetzungen
 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB)






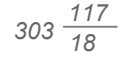
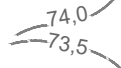

Hinweise

 Hinweis auf textliche Festsetzung s.t.F. IV 1.
 Maßangaben in Metern

Nachrichtliche Übernahmen

 Hauptleitungen unterirdisch
 Überschwemmungsgebiet

Bestandsangaben

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Glogastraße-Süd

ME 69

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

soweit sie um das Maß ihrer das zulässige Maß überschreitenden Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

I Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

3. Bezugspunkte der Höhenangaben

- 3.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
- 3.2 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.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,7 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss die Traufhöhe von Hauptgebäuden mindestens 10,0 m über dem Bezugspunkt betragen.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 muss die Traufhöhe von Hauptgebäuden mind. 4,5 m über dem Bezugspunkt betragen.
- 2.3 Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- 2.4 Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind für notwendige technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlage, Abgasschornsteine, Antennen), PV-Anlagen und Erschließungsanlagen (z. B. Treppenhäuser, Aufzüge) bis zu 3,0 m zulässig,

III Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1 In den Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten können die Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis 0,5 m überschritten werden, jedoch nur auf max. 30 % der jeweiligen Gebäudeseite.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der jeweils südlichen Baugrenzen durch Terrassen und überdachte Terrassen um bis zu 1,5 m zulässig.
- 1.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von mehr als 2,0 m² bzw. Sicht – und Windschutzanlagen nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur jeweils nächstgelegenen öffentlichen Fläche zulässig.

IV Garagen, Zufahrten

1. Stellplätze und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur wie folgt zulässig:

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig: Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Sub-

stratüberdeckung von mindestens 0,6 m Stärke zu versehen und mit Gehölzen, Stauden und Kräuter-/Wiesenmischung zu begrünen.

- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Garagen und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Stellplätze auf der Grundstücksseite, die der am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 müssen Längs- und Rückseiten von offenen Garagen (Carports) und Stellplätzen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Bei Standorten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die der öffentlichen Fläche zugewandten Außenseiten mit Rankpflanzen oder vorgepflanzten Sträuchern vollflächig einzugrünen.

2 Zufahrten

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.
- 2.2 Bei Baugrundstücken über 1.000 m² ist ausnahmsweise eine Breite von maximal 5,0 m zulässig. Dies gilt auch für die Zufahrt innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.

V Grünordnung, Wasserwirtschaft

1. Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode am etwa gleichen Ort gleichartig zu ersetzen.

2. Öffentliche Flächen

- 2.1 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen:
 - In der Planstraße sind zusätzlich zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen mindestens 15 mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - In der Glogaustraße sind mindestens 5 mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Bestandsbäume, die erhalten werden, sind hierauf anrechenbar.
- 2.2 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² Größe (netto), mindestens 2,0 m Breite (netto) sowie mindestens 18 m³ Pflanzsubstrat vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

- 2.3 In den Verkehrsflächen der Planstraße ist ein naturnah zu gestaltendes System aus offenen Versickerungsmulden mit integrierten Baumstandorten beträgt 4 m. Die Mulden sind mit einer Böschungsneigung auszubilden, die nicht steiler ist als 1:2. Die Muldenflächen sind mit einer artenreichen Kräuter-/Gräsermischung zu begrünen.

- 2.4 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit Gehölzflächen, Einzelbäumen sowie offenen Rasen- und Wiesenflächen strukturreich zu gestalten und überwiegend extensiv zu pflegen. Für Gehölzanpflanzungen sind standortheimische und klimaangepasste Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden. Die Anlage von Freizeitwegen, Möblierungen zum Aufenthalt und punktuelle Spielangebote sind zulässig.

- 2.5 In der Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einem Einstauvolumen von mindestens 500 m³ wie folgt anzulegen:

- Das Becken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:2 bis 1:4 herzustellen.
- Auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens sind mindestens zwei der aufgeführten drei unterschiedlichen Vegetationszonen zu entwickeln:
 - Sukzessionsbereiche mit Röhricht und vereinzelt Gehölzen,
 - Feucht-/Nasswiesenzonen, die jährlich (ab Oktober) zu mähen sind und bei denen das Mahdgut abzufahren ist sowie
 - trockenere Randbereiche, die wiesenartig gepflegt werden.
- Die Randbereiche des Beckens sind auf 10% der Fläche gruppenweise mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit den Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 5 standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrassen zu befestigen.
- Einfriedungen sind nicht zulässig.

- 2.6 In der Fläche für Anlagen des Immissions-schutzes sind je angefangene 100 m² Fläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Weiterhin sind die nach Abzug der Flächen für Wartung/Unterhaltung und Entwässerung verbleibenden Vegetationsflächen vollflächig mit standortheimischen strauchartigen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind als Böschung zur Schallschutzwand auszubilden (Böschungsneigungen wechselnd, nicht steiler als 1:2 bis 1:3).

- 2.7 In der Fläche für Anlagen des Immissions-schutzes sind die Schallschutzwände (A VII Nr. 1) mit Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Rankhilfen sind vorzusehen.

- 2.8 Bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind an den zu öffentlichen Grünflächen und

Privatgrundstücken liegenden Seiten mit einer mindestens 1,2 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Alternativ ist eine Fassadenbegrünung in der Höhe der baulichen Anlage an mindestens drei Seiten der baulichen Anlage zulässig.

3. Private Flächen

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind auf den Grundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laub-/Obstbaum oder zwei Großsträucher zu pflanzen. Bestandsbäume, die erhalten werden, sind hierauf anrechenbar. Erfolgt die Pflanzung auf einer Tiefgarage, ist am Standort der Gehölze eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von mindestens 1,5 m auf einer Fläche von mindestens 10 m² vorzusehen. Sichtbare Sockelwände der Tiefgaragen sind durch vorgepflanzte Hecken aus Laubgehölzen oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Kletterpflanzen einzugrünen.
- 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind mindestens 10 mittelkronige Laub- oder Obstbäume anzupflanzen.
- 3.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten ist eine mindestens 1,2 m und maximal 1,6 m hohe Hecke aus überwiegend standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
- 3.4 Übergänge von einer durchgeführten Geländeaufschüttung auf das Ursprungsniveau von öffentlichen Grünflächen sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück herzustellen. Sichtbare Sockelelemente zu öffentlichen Grünflächen hin sind durch vorgepflanzte Hecken aus Laubgehölzen oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Kletterpflanzen einzugrünen.
- 3.5 Mindestens eine Außenseite von offenen Garagen (Carports) und Garagen sind mit Rankpflanzen oder vorgepflanzten Sträuchern vollflächig einzugrünen.
- 3.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 2,0 m² sowie Sicht- und Windschutzanlagen gegenüber öffentlichen Flächen vollflächig durch Kletterpflanzen oder vorgepflanzte Sträucher einzugrünen.
- 3.7 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens vier Pkw sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer 0,8 m bis 1,2 m hohen Anpflanzung oder Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 3.8 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens sechs Stellplätzen ist zusätzlich je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Die Baumstandorte im Bereich der Stellplatzanlagen sind gemäß V 2.2 auszuführen.
- 3.9 Bei Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mindestens 70 % der Dachflächen
- des obersten Geschosses von Hauptgebäuden, sowie

- der Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ab einer jeweils zusammenhängenden Größe der Dachfläche von 25 m²

mindestens extensiv zu begrünen, zum Beispiel mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen.

- 3.10 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Fassaden von Hauptgebäuden zu mindestens 10 % der gesamten Fassadenfläche zu begrünen. Zur Begrünung ist je 1,0 lfd. m Fassadenlänge mindestens eine Schling- und/oder Kletterpflanze zu verwenden.

- 3.11 Fahrradabstellanlagen ab einer Größe von 15 m² und Müllsammelplätze sind mit einer mindestens 1,2 m hohen Hecke mit überwiegend heimischen Laubgehölzen oder mit Kletterpflanzen mit geeigneter Rankhilfe in der Höhe der baulichen Anlage einzugrünen.

4. Allgemeine Festsetzungen zur Begrünung

- 4.1 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Auf öffentlichen Flächen:

- Laubbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- Obstbäume: Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

Auf privaten Flächen:

- Laubbäume: Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Obstbäume: Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

Auf öffentlichen und privaten Flächen:

- Großsträucher: Wurzelware, mindestens 3 x verpflanzt, 100-125 cm,
- Heister: 150-200 cm, mindestens 3 x verpflanzt,
- sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe,
- Rank-/Kletterpflanzen: mindestens 2 x verpflanzt, 3 Triebe, 40-60 cm.

- 4.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Kronen bestehender und als Hochstamm neu zu pflanzender Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und zu entwickeln.

- 4.3 Für die gemäß A V festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Fertigstellungstermine einzuhalten:

- A V 2.1 bis 2.3: Herstellung spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen;
- A V 2.4: Herstellungsbeginn zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten und Fertigstellung dann innerhalb von zwei Jahren,

- A V 2.5 bis 2.8: Herstellung spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Anlage,
 - A V 3: Herstellung spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme des Hauptgebäudes.
- 4.4 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

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

1. Geltungsbereich A

- 1.1 In verbleibenden Altbäumen im Geltungsbereich A sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde insgesamt mindestens drei Nisthilfen für den Star anzubringen.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je angefangene 20,0 m Fassadenlänge aller Fassaden der Hauptgebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler, Turmfalke) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Bart-, Fransen-, Breitflügelfledermaus) zwei Nist- oder Lebensstätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Diese müssen für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sein.
- 1.3 Für die gemäß A VI 1. festgesetzten Maßnahmen sind folgende Fertigstellungstermine einzuhalten:
- A VI 1.1: Abschluss der Herstellung spätestens bis Beginn der Erschließungsarbeiten,
 - A VI 1.2: Abschluss der Herstellung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.

2. Geltungsbereich B

- 2.1 Auf der im Geltungsbereich B festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Gemarkung Veltenhof, Flur 7, Flurstück 34/3 sind in einem Umfang von 2.800 m² folgende Maßnahmen umzusetzen:

Entwicklung als Ruderalflur / Magerstandort: Die Fläche ist als offene Biotopstruktur aus blütenreichen Gras- und Staudenfluren trockener und magerer Standorte zu entwickeln. Hierzu ist der Oberboden in Teilen abzuschleifen und zur Modellierung des Geländes zu verwenden. Zur Ansabung der Flächen ist entweder Mahdgut aus vorhandenen Flächen zu übertragen oder geeignetes Saatgut zu verwenden. Auf der Fläche sind drei Totholz-/Steinanhäufungen zur Strukturanreicherung anzulegen. Nach jährlicher Mahd mit Abfuhr des Mahdguts in den ersten drei Jahren sind die Flächen im Weiteren durch sporadische Mahd gehölzfrei zu halten.

Eine Beweidung ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- 2.2 Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches B müssen spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

- 2.3 Die gemäß A VI 2.1 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen im Sinne von § 18 Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 1a BauGB dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan ME 69 zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Sie werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

- WA 1: 29,52 %
- WA 2: 21,71 %
- WA 3: 24,82 %
- Verkehrsfläche Glogaustraße: 0 %
- Verkehrsfläche Planstraße: 15,50 %
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: 1,21 %
- Fläche für den Immissionsschutz: 7,24 %

VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. In der Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Schallschutzanlage wie folgt zu errichten:
- Die Anlage muss eine Höhe von mindestens 6,0 m über Geländehöhe aufweisen.
 - Die Anlage muss die folgenden schalltechnischen Eigenschaften aufweisen:
 - Schalldämmmaß: $\Delta_{La,R,Str.} \geq 28$ dB, nach ZTV-LSW-06,
 - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{La,R,Str.} \geq 8$ dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei 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. In den Allgemeinen Wohngebieten sind schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen vorgesehen sind, (Kinder-, Gäste-, Schlafzimmer) mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten. Alternativ können auch besondere Fensterkonstruktionen, die auch im teilgeöffneten Zustand einen Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) gewährleisten, Anwendung finden.

4. In den Allgemeinen Wohngebieten müssen schutzbedürftige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, offene Loggien und Balkone, durch bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z.B. verglaste Loggien, geschlossene Brüstungen oder Verglasungen, geschützt werden. Dabei muss sichergestellt sein, dass ein Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) in der Mitte des Außenwohnbereichs in Personenhöhe eingehalten werden kann.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i. S. von DIN 4109) ab dem zweiten Obergeschoss unzulässig.
6. Von den Festsetzungen A VII 1. bis A VII 4. kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

VIII Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung.

In Abhängigkeit vom späteren konkreten Bebauungs- und Erschließungskonzept kann die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte um bis zu 10 m verschoben werden.

IX Zahl der Wohnungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist maximal eine Wohnung je vollendete 65 m² Grundstücksfläche zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist maximal eine Wohnung je vollendete 180 m² Grundstücksfläche zulässig.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist maximal eine Wohnung je vollendete 200 m² Grundstücksfläche zulässig.

Abweichend ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Wohnung je 100 m² Grundstücksfläche zulässig, wenn diese kleiner als 40 m² Wohnfläche ist.

4. Von den Festsetzungen A IX 1 bis 3 darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern sichergestellt ist (z.B. Grunddienstbarkeit), dass eine größere Zahl von Wohnungen auf einem Baugrundstück durch eine in gleichem Umfang niedrigere Zahl von Wohnungen auf anderen Baugrundstücken im Geltungsbereich A kompensiert wird, oder wenn in einem Einfamilienhaus eine räumlich und funktional deutlich untergeordnete Einliegerwohnung mit weniger als ein Drittel der Gesamtbruttogeschossfläche geschaffen werden soll.

X Erneuerbare Energien

1. 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 m² aufweisen, sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

2. Die Pflicht nach A X 1. entfällt,
 - wenn ihre Erfüllung im Einzelfall
 - anderen öffentlich – rechtlichen Pflichten widerspricht,
 - technisch unmöglich ist,
 - wirtschaftlich nicht vertretbar ist,
 - oder soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.
3. Auf Dachflächen, die gemäß A V 3.9 zu begrünen sind, sind Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik, Solarthermie) so auszuführen, dass sie mit der Dachbegrünung vereinbar sind (z.B. aufgeständerte Bauweise).

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß

§ 84 Abs. 1 NBauO (zu Ziff. V) und
§ 84 Abs. 3 NBauO (zu Ziff. II, III, IV)

in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 80 NBauO.

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Glogaustraße-Süd", ME 69.

II Dächer

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Flachdächer nur mit einer Dachneigung von maximal 8° zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Ausgenommen davon sind z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Windfänge usw.
3. Gauben und Zwerchgiebel sind nur mit einer Dachneigung bis 60° und nur auf maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

III Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Nutzungseinheit ist eine Werbeanlage zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den zugehörigen Fassaden des Erdgeschosses zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen eine Länge von 1/4 der Fassade der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
2. Es sind insbesondere unzulässig:
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CitylightBoards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauffichtbänder und Skybeamer,
 - akustische Werbeanlagen.

IV Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen bis maximal 1,6 m Höhe,
 - als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,6 m,
 - als sonstige bauliche Einfriedung bis max. 1,0 m Höhe.

V Einstellplätze

1. Je Wohnung ist ein Einstellplatz herzustellen.
2. Für Kleinwohnungen mit weniger als 40 m² Wohnfläche sowie für Sozialwohnungen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, müssen mindestens 0,5 Stellplätze je Wohnung hergestellt werden. Nachkommastellen bei der Summe der erforderlichen Einstellplätze sind aufzurunden.
3. Abweichend von den Festsetzungen B-V 1 und B-V 2 kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, wenn für die jeweiligen Baugebiete über ein vertraglich vereinbartes und mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Insgesamt darf dabei ein Stellplatzschlüssel
 - von 0,6 Stellplätzen je Wohnung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und
 - von 0,2 Stellplätzen je Wohnung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht unterschritten werden.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme

durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Kampfmittel

Im Bereich der ehemaligen Sportanlage (Geltungsbereich A) besteht ein Kampfmittelverdacht. Der Bereich wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen ist entsprechend der DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ für das Plangebiet eine vollflächige Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Werden Störkörper festgestellt, sind diese zu bergen (Aufgrabung der Verdachtspunkte).

Für den Geltungsbereich B liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

2. Gehölzpflanzungen

Für auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzunehmende Gehölzpflanzungen sind Gehölze nachweislich aus autochthonen Erntebeständen mit dem Herkunftsgebiet 1 (entsprechend dem Leitfaden des BMU 2012) zu verwenden.

3. Schall

3.1 Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch die östlich und südlich liegende Sportanlage, die Glogaustraße sowie die Autobahn A 36 lärmvorbelastet.

3.2 Nachweise im Einzelfall

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

Allgemein

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

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 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-19, 2019), unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen, vorzunehmen. § 3a der 16. BImSchV „Festlegung der Straßendeckschichtkorrektur“ ist zu beachten.

Schieneverkehrslärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Schienenverkehrslärm 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.

Gewerbe-/Anlagenlärm

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 (1999) für eine Mittenfrequenz von $f = 500$ Hz unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 für die kritische Immissionshöhe anzufertigen. Die meteorologische Korrektur wird konservativ nicht berücksichtigt.

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.

Sportlärm

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungs-/Immissionsrichtwerte in Bezug auf den Sportanlagenlärm ist auf Grundlage der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (18. BImSchV, 2017) „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

3.3 Informationen zu Schallschutzmaßnahmen

Zur Umsetzung der Festsetzungen gemäß A VII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 2018.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 2018.
- DIN ISO 9613-2 „Dämmung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999.
- 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV), „Verkehrslärmschutzverordnung“, 2020 (BGBl. I S. 2334).
- RLS 19 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 2019 (VkB. 2019, Heft 20. lfd. Nr. 139, S. 698)
- „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm), 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 2017 (BAnz AT 08.05.2017 B5)
- Anlage 2 zu § 4 der 16. BImSchV „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), 2014 (BGBl. I S. 2271-2313

- 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (18. BImSchV): „Sportanlagenlärmschutzverordnung“, 2017 (BGBl. I S. 1468).

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

4. Freiflächenplan

Zu den Bauanträgen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen, sofern es sich um Entwicklungen mit Grundstückflächen über 1.000 m² handelt.

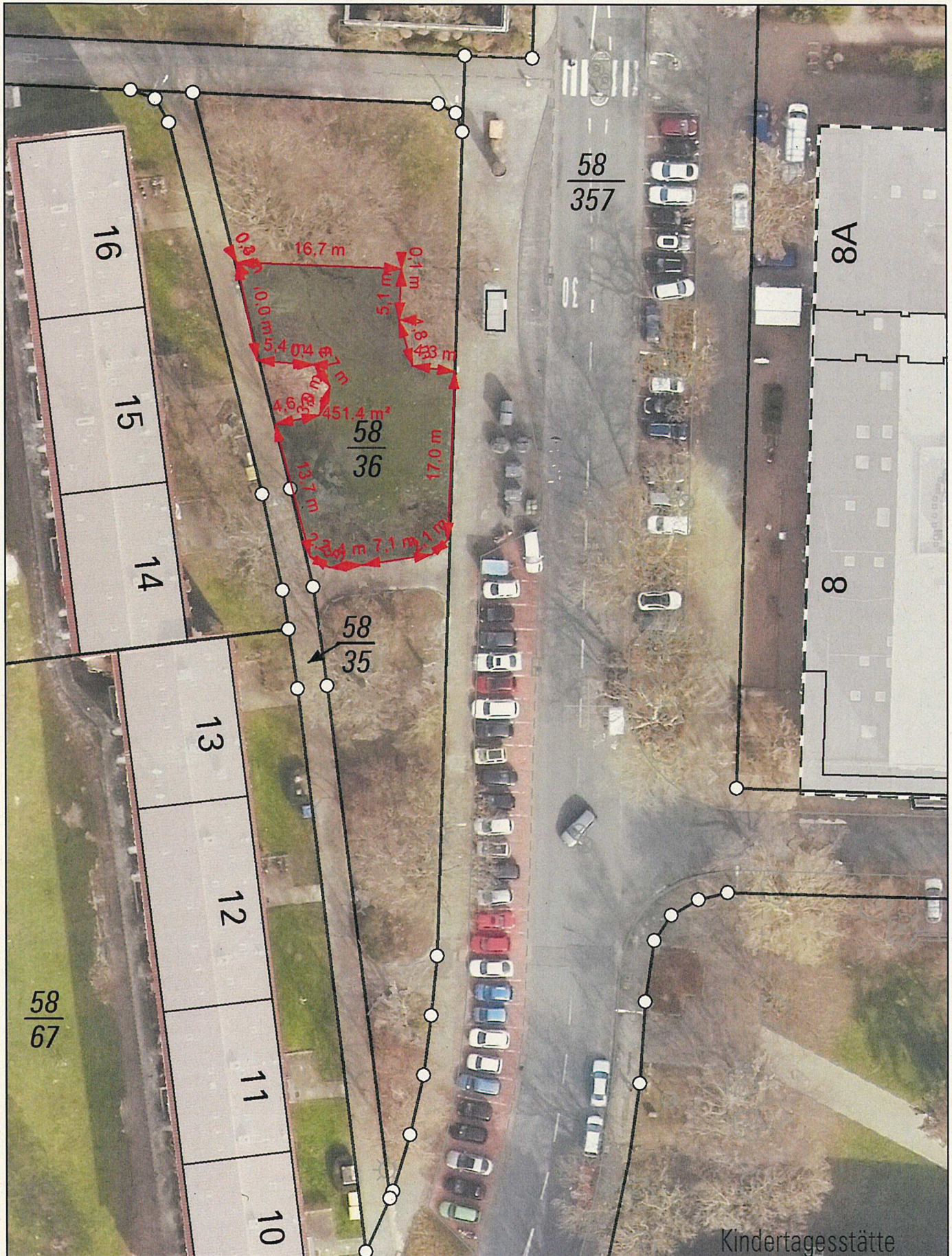
5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Sträuchern, Stauden oder als Rasen-/Wiesenfläche zu begrünen und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 2 NBauO).

6. Starkregen

Die öffentlichen Entwässerungsanlagen sind entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik und dem gültigen Regelwerk dimensioniert. Im Falle seltener Regenereignisse (seltener als 20jährliche Wiederkehrwahrscheinlichkeit) können Überlastungen der Entwässerungsanlagen mit einem verbundenen Überstau nicht ausgeschlossen werden. Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude gegen eindringendes Niederschlags- und Oberflächenwasser zu schützen. Insbesondere Gebäudeeingänge, Keller und Tiefgaragen sind baulich gegen eindringendes Niederschlags- und Oberflächenwasser bei größeren Regenereignissen zu schützen. Auf § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen.

Anlage 5



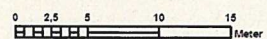
Nur für den
Dienstgebrauch

Ausgabe FRISBI

Angefertigt: 27.09.2023

Maßstab: 1:500

Erstellt für Maßstab



Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen

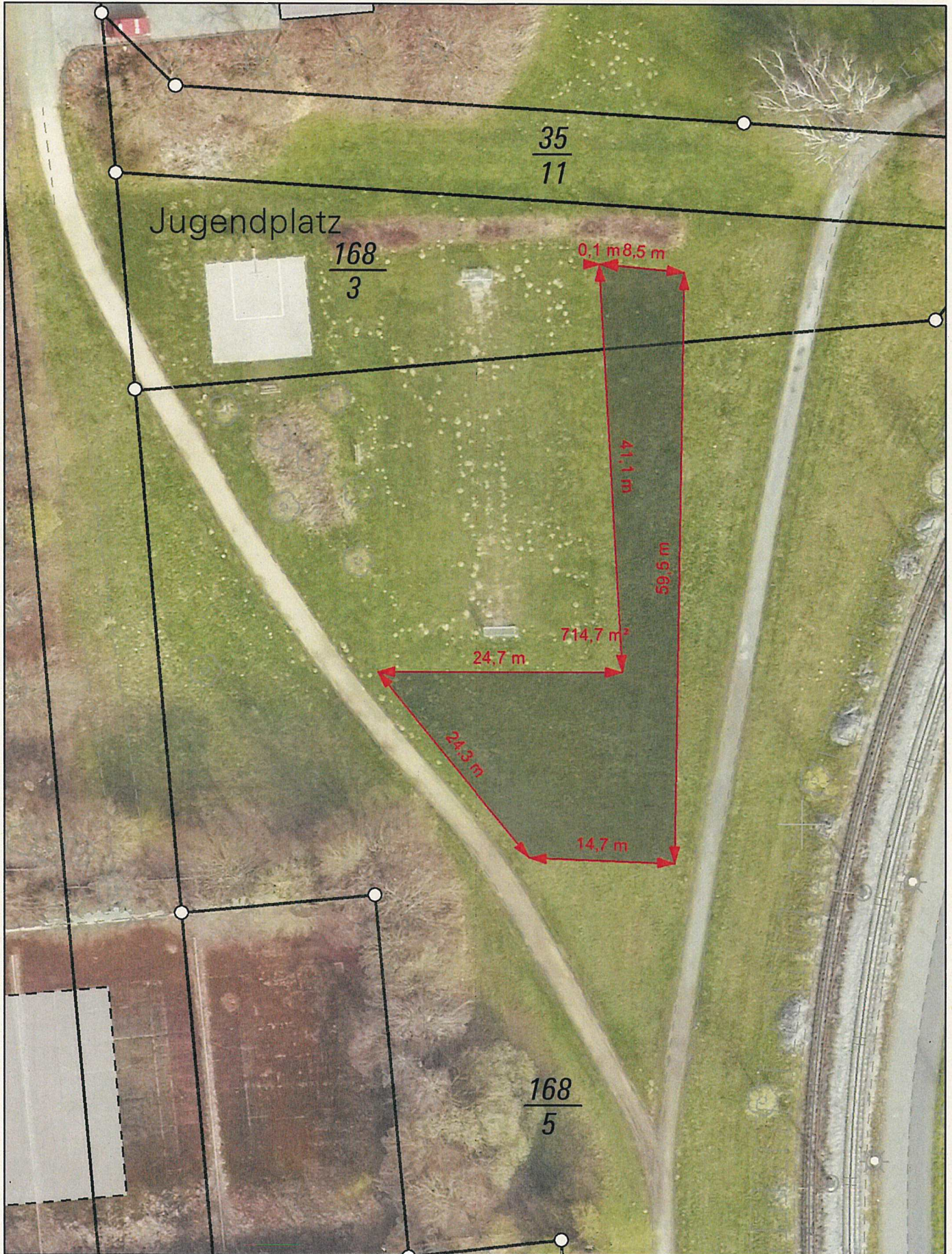


Stadt



Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung
und Geoinformation,
Abteilung Geoinformation



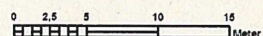
Nur für den
Dienstgebrauch

Ausgabe FRISBI

Angefertigt: 25.08.2023

Maßstab: 1:500

Erstellt für Maßstab



Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen

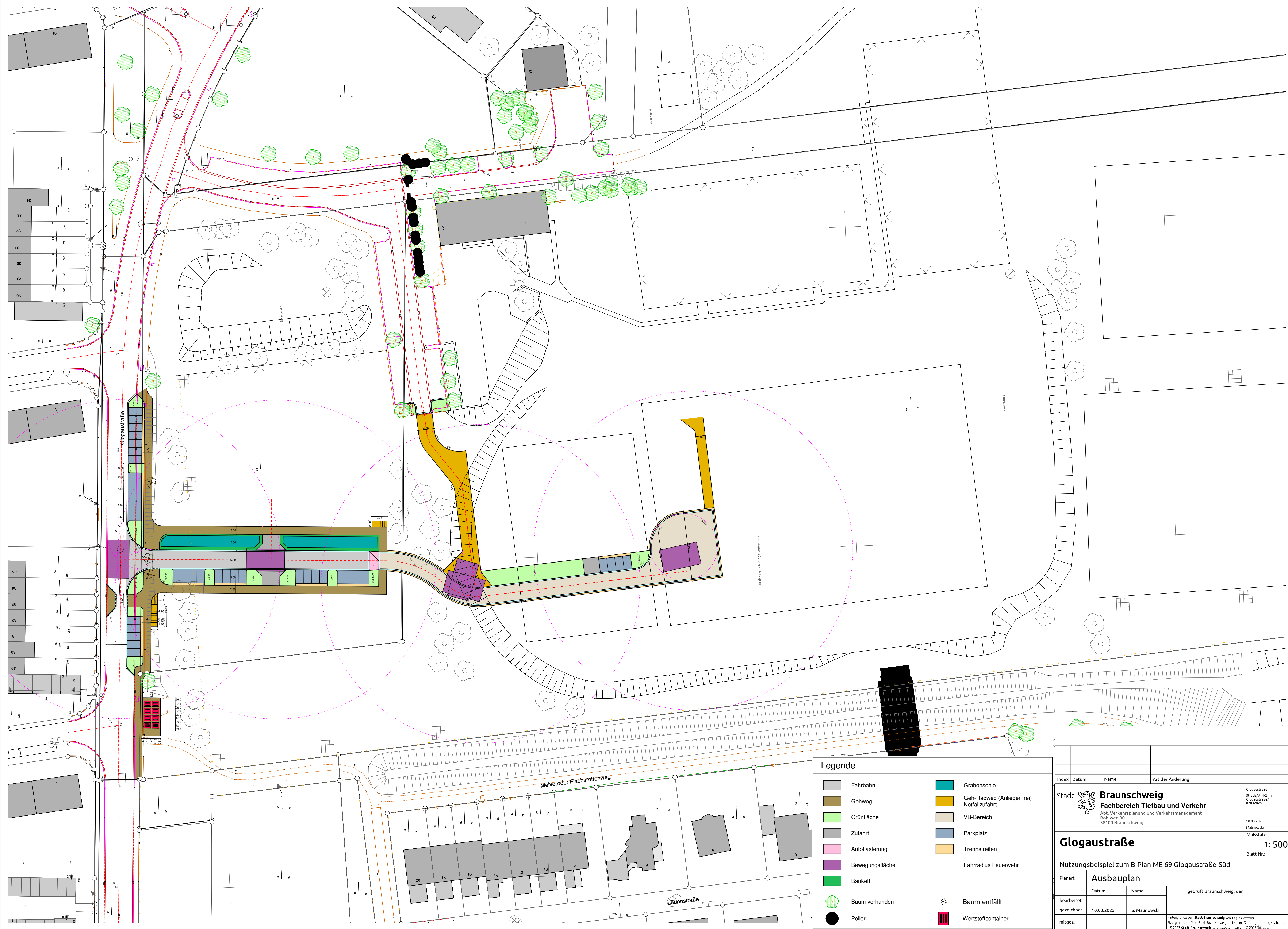


Stadt



Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung
und Geoinformation,
Abteilung Geoinformation



Fahrbahn

Gehweg

Grünfläche

Zufahrt

Aufpflasterung

Bewegungsfläche

Bankett

Baum vorhanden

Polter

Grabensohle

Geh-Radweg (Anlieger frei)

Notfallzufahrt

VB-Bereich

Parkplatz

Trennstreifen

Fahrradius Feuerwehr

Baum entfällt

Wertstoffcontainer

Legende

Index	Datum	Name	Art der Änderung
<div><div>Stadt Braunschweig</div><div><div>Fachbereich Tiefbau und Verkehr</div><div>Abt. Verkehrsplanung und Verkehrsmanagement</div><div>Bohlweg 30</div><div>38100 Braunschweig</div></div></div>			
<div><div>Glogaustraße</div><div>Stratus/V14/211/</div><div>Glogaustraße/</div><div>07032025</div></div>			<div><div>10.03.2025</div><div>Malinowski</div></div>
<div><div>Glogaustraße</div><div>Nutzungsbeispiel zum B-Plan ME 69 Glogaustraße-Süd</div></div>			<div><div>Maßstab:</div><div>1: 500</div></div>
<div><div>Planart</div><div>Ausbauplan</div></div>			
<div><div>bearbeitet</div><div>gezeichnet</div><div>mitgez.</div></div>		<div><div>Datum</div><div>10.03.2025</div></div> <div><div>Name</div><div>S. Malinowski</div></div>	<div><div>geprüft Braunschweig, den</div></div>
<div><div><div><div>Fahrbahngrundlagen: Stadt Braunschweig</div><div>Abteilung Verkehrsplanung</div><div>Stadtplanungsamt</div><div>10.03.2025</div><div>© 2023 Stadt Braunschweig</div></div><div><div>Abteilung Verkehrsplanung</div><div>10.03.2025</div><div>© 2023 Stadt Braunschweig</div></div></div></div>			