

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "An der Schölke", HO 41
Stadtgebiet zwischen der Kreuzstraße und der Bezirkssportanlage
"Kälberwiese"***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

12.04.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.04.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „An der Schölke“, HO 41, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (nachfolgend „Stadtentwässerung“ genannt) und der FIBAV Finanzdienstleistungs-Immobilienvermittlungs-Gesellschaft mbH als Erschließungsträgerin mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

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

Sachverhalt

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 4. März 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB beschlossen. Das ca. 18.600 m² große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes zwischen der Kreuzstraße und der Bezirkssportanlage „Kälberwiese“ und ist Teil des am 19. Juni 2001 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Sanierungsgebietes „Westlichen Ringgebiet – Soziale Stadt“.

Ziele der Planung sind neben der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 50 Wohneinheiten auch die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes und einer öffentlichen Grünverbindung zu dem Gelände der nördlich gelegenen ehemaligen Bezirkssportanlage „Kälberwiese“. Der städtebauliche Entwurf für das Gebiet „An der Schölke“ steht im Einklang mit den Zielen des Förderprogramms „Soziale Stadt“, indem kostengünstiger Wohnungsbau für junge Familien insbesondere in Form von Reihenhäusern geplant ist. Die Entwicklung dieses Wohngebietes ist jedoch nicht Ziel der Sanierung, so dass die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen nicht zu sanierungsbedingten Wertsteigerungen führen werden.

Die Erschließungsträgerin hat mit den Eigentümern der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, Kaufverträge mit aufschiebender Wirkung abgeschlossen, die mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, wirksam

werden.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Gebiet „An der Schölke“, HO 41, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließung

1. Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung des Baugebietes – mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen - auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Stadtentwässerung verpflichtet sich, die öffentlichen Entwässerungsanlagen nach Maßgabe des Vertrages herzustellen.
3. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 schwarz umrandete Fläche (Geltungsbereich A einschl. der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Wiedebeinstraße und die Einmündung in die Kreuzstraße) und den Geltungsbereich B (Anlage 2.2).
4. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen – mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen - innerhalb des Vertragsgebietes (s. Nr. 3) herzustellen.
5. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens und einer Oberflächensondierung auf Kampfmittel einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte im gesamten Vertragsgebiet,
 - b. das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers (einschl. der Einmündungsbereiche in die vorhandenen Straßen und der Verbindung zwischen der Wiedebeinstraße und der Quartiersstraße 1) und seines Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung einschl. Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c. das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der festgelegten Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke und die Herstellung des Regenrückhaltebeckens auf der Fläche für Wasserwirtschaft,
 - d. das Herstellen der selbstständigen öffentlichen Grünanlagen mit Spielflächen, Wegen und Möblierung einschl. Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - e. das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung und Beschilderung/Markierung gemäß StVO sowie Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholen der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,

jeweils nach Maßgabe der im Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen

Standards der Stadt, des einvernehmlich abzustimmenden Straßenausbauplanes, der mit der Stadt und der Stadtentwässerung abgestimmten Entwässerungsplanung, der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien.

6. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen (mit Ausnahme der Vegetationsflächen, der Spielflächen und der öffentlichen Entwässerungsanlagen) erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
7. Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadtentwässerung durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. Vergabe und Auftragserteilung erfolgen durch die Stadtentwässerung.
8. Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen werden von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
9. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Vegetationsflächen und Spielflächen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.
10. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine Zeitplanung für die Bauvorbereitung und die Bauabwicklung fest. Darin ist aufzunehmen, dass mit Bezugsfertigkeit der ersten Gebäude eine provisorische und mit der endgültigen Herstellung der Straßen auch die endgültige Beleuchtung und Beschilderung aufzustellen ist.
11. Die Stadtentwässerung wird im zeitlichen Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen herstellen oder herstellen lassen. Spätestens nach Abschluss der Herstellung der Entwässerungsanlagen im öffentlichen Bereich ist das notwendige Regenwasserrückhaltevolumen vorzuhalten. Um die Regenentwässerung des Baugebietes sicherzustellen, ist eine Auffüllung des Geländes um ca. 60 cm erforderlich (mit Ausnahme der zukünftigen öffentlichen Grünfläche).
12. Da das Grundwasser im Vertragsgebiet mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen belastet ist, sind während der Bauphase vor der Ableitung des Grundwassers in die Kanalisation von der Erschließungsträgerin Reinigungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen durchzuführen.
13. Auf den Flächen, die im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet sind, ist der Oberboden (0,0 bis 0,3 m bzw. bis zu 1,0 m im nördliche Teil) vor einer Bebauung und Nutzung als Wohngrundstück bzw. öffentliche Grünfläche – Kinderspielfläche – abzutragen und als sogenannter gefährlicher Abfall gesondert zu entsorgen. Es ist eine Aushubüberwachung und eine Entsorgung des Bodens im Begleitscheinverfahren als gefährlicher Abfall erforderlich.
14. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
15. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die Stadtentwässerung.

Ausgleichsmaßnahmen

16. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplanes gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und den vertraglichen Regelungen.

Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht durch die Realisierung der neuen Wohnbebauung ein rechnerischer Bedarf an 150 m² Jugendspielfläche. Die Stadt beabsichtigt, diesen Bedarf durch Erweiterung des vorhandenen Jugendplatzes im Bereich der Straße „Kälberwiese“ zu decken. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der tatsächlichen Kosten für Planung, Baugenehmigungsverfahren, Herstellung und Abnahme durch eine amtlich anerkannte Überwachungsorganisation (maximal 12.000 € Herstellungskosten zuzüglich 20 % Planungskosten), wenn der Baubeginn innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, erfolgt.
18. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.
19. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die Verkehrswerte der im Eigentum der Stadt stehenden Flächen für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens und die Erweiterungsfläche des Jugendplatzes zu erstatten.
20. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung, die öffentlichen Grünanlagen einschl. der Spielfläche, der Erweiterungsfläche des Jugendplatzes und der externen Ausgleichsfläche.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Die aus dem Gebiet entstehenden Bedarfe an Kita- und Schulplätzen können durch die vorhandenen Einrichtungen im Stadtbezirk gedeckt werden.

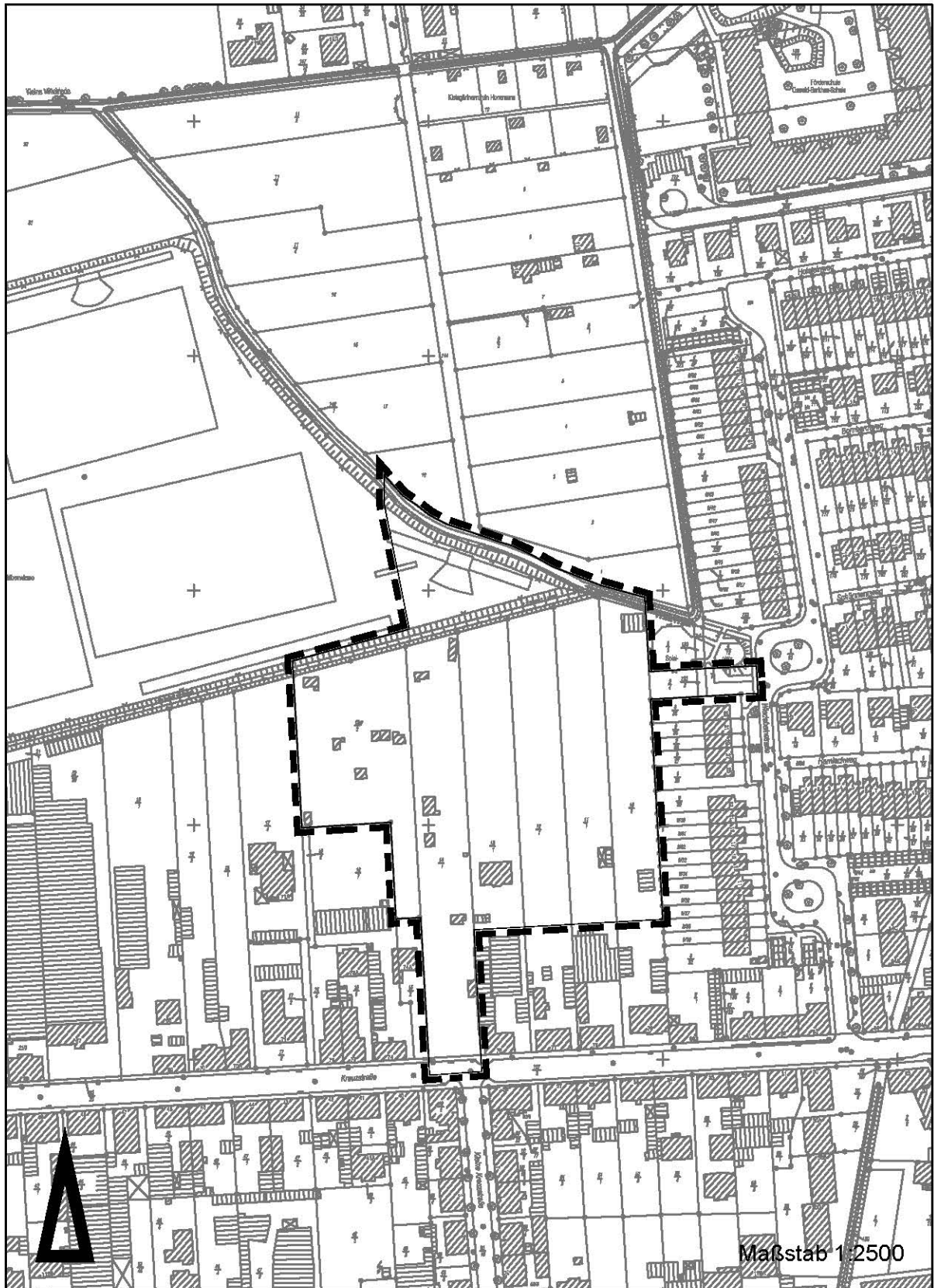
Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Vertragsgebiet
- Anlage 2.1: Entwurf des Bebauungsplanes „An der Schölke“, Geltungsbereich A
- Anlage 2.2: Entwurf des Bebauungsplanes „An der Schölke“, Geltungsbereich B
- Anlage 2.3: Planzeichenerklärung
- Anlage 3.1: Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich A
- Anlage 3.2: Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich B
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „An der Schölke“

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
An der Schölke
Vertragsgebiet

HO 41



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich A



Stadtgrundkarte[®] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte[®]

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

© LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Flugvermessung Braunschweig/Wittorf

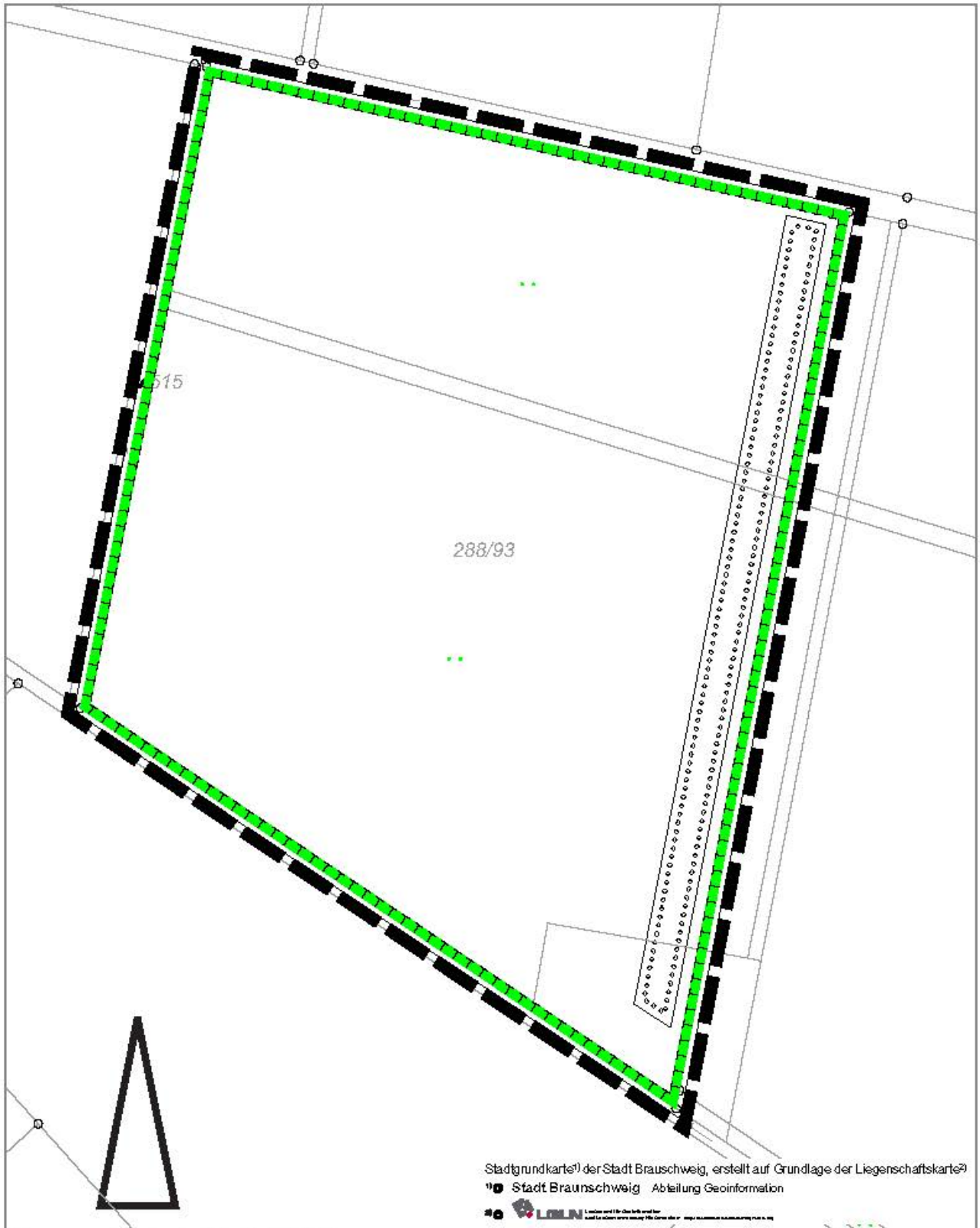
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich B




Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
„An der Schölke“
 Planzeichenerklärung

HO 41

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeine Wohngebiete





Maß der baulichen Nutzung

-  II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung

Grenzen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen


 Elektrizität

Grünflächen

 öffentliche Grünfläche, Parkanlage


 Spielplatz (öffentlich)

Wasserflächen

 Fläche 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


 Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung

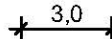
 Erhaltung einzelner Bäume

Kennzeichnungen

 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Planzeichen


 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen entsprechend textlicher Festsetzung


 Maßangaben

Nachrichtliche Übernahmen

 Gewässer III. Ordnung


Bestandsangaben

 öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)

 Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

 Flurstücksgrenze

 Flurgrenze

 Flurstücksnummern

 Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
 „An der Schölke“
 Nutzungsbeispiel Lageplan
 Geltungsbereich A

HO 41



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Nutzungsbeispiel Lageplan

Geltungsbereich B



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„An der Schölke“

HO 41

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

I Art der baulichen Nutzung	III Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
<u>Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 5</u>	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 mit abweichender Bauweise sind ausschließlich Hausgruppen zulässig. Diese dürfen länger als 50 m sein.
<p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig.</p> <p>2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	<u>IV Garagen und Nebenanlagen</u>
<u>II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen</u>	<p>1. Garagen, offene Garagen („Carports“) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
<p>1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BaunVO durch die Grundfläche von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO bis maximal 35 % zulässig. 	<p>1.1 Abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Stellplätze und offene Garagen („Carports“) auf der straßenzugewandten Seite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie für max. ein Kfz ausgeführt werden.</p>
<p>2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 muss die Traufhöhe mind. 6,5 m über dem Bezugspunkt betragen.</p>	<p>1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.</p>
<p>2.2 Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.</p>	<p>1.3 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.</p>
<p>2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, und WA 3 darf die Höhe der baulichen Anlage maximal 11,0 m über dem Bezugspunkt betragen.</p>	<u>V Grünordnung</u>
<p>2.4 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.</p>	<u>1. Erhaltung von Bäumen</u>
<p>Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so</p>	<p>1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.</p>
	<p>1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sowie vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer</p>

zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Zulässig ist die Entnahme von Bäumen für die Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens, ausgenommen der in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume.

2. Begrünung öffentlicher Flächen

2.1 An der Quartierstraße 4 sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 17 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb der Quartierstraßen 1 bis 3 mindestens 13 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

2.2 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens netto 2,0 m Breite und in der Regel 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Im Gehwegbereich an der Quartierstraße 4 sind die Baumscheiben zusätzlich durch einen geeigneten Wurzelschutz gegen Trittbelastungen zu schützen.

2.3 Die öffentliche Grünfläche **1** ist unter Einbeziehung bestehender Vegetationsstrukturen mit Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und mit Einzelbäumen und einzelnen dichten Gehölzgruppen zu gestalten. Für dichte Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze, für Einzelbäume überwiegend standortheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden.

2.4 Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von mindestens 560 m³ anzulegen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:2 bis 1:4 herzustellen. Die Randbereiche des Beckens sind gruppenweise mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 5 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.

2.5 Die öffentlichen Grünflächen **2** sind durch die unter Pkt. A V 2.1 festgesetzten Baumpflanzungen und durch gegliederte Gehölzstrukturen sowie die Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen.

3. Begrünung privater Flächen

In den Flächen für Anpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern im Pflanzabstand von 1,0 m und mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen,

die als geschnittene oder freiwachsende Hecke angelegt werden kann.

4. Allgemeine Festsetzungen zur Begrünung

4.1 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 18 bis 20 cm in 1,0 m Höhe;
- Obstbäume: Hochstamm, 10 bis 12 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe;
- Heister: 150 bis 200 cm, 2 x verpflanzt;
- Sträucher: verpflanzt, 60 bis 100 cm Höhe.

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 entsprechend zu pflegen.

4.3 Es sind folgende Fertigstellungstermine der gemäß A V "Grünordnung" festgesetzten Anpflanzungen einzuhalten:

- für Pkt. A V 2 Abschluss der Herstellung spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen;
- für Pkt. A V 3. Abschluss der Herstellung spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.

4.4 Für alle öffentlichen Pflanz- und Rasenflächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

4.5 Zugänge von privaten Grundstücken auf öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.

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

1. Geltungsbereich A

1.1 In verbleibenden Altbäumen im Plangebiet sind mindestens 5 Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter anzubringen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5 und WA 6 ist pro Grundstück jeweils 1 Nisthilfe für Nischen- und Höhlenbrüter am Gebäude anzubringen.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist pro Grundstück jeweils 1 Nisthilfe für Fledermäuse am Gebäude anzubringen.

1.4 Die Auswahl und die Positionierung der unter den Pkt. A VI 1.1 bis A VI 1.3 festgesetzten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.5 Es sind folgende Fertigstellungstermine der gemäß A VI 1. festgesetzten Maßnahmen einzuhalten:

- für Pkt. A VI 1.1 Abschluss der Herstellung spätestens bis Beginn der Erschließungsarbeiten;
 - für Pkt. A VI 1.2 und A VI 1.3 Abschluss der Herstellung spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.
2. Geltungsbereich B
- 2.1 Die im Geltungsbereich B gelegene Fläche, Gemarkung Watenbüttel, Flur 3, Flurstück 288/93, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu extensiv bewirtschaftetem Grünland zu entwickeln.
- 2.2 Innerhalb der Fläche ist unter Erhaltung des Grünlandes und Schonung des Baumbestandes die vorhandene Uferrehne entlang des nördlichen Grabens partiell abzutragen. Der anfallende Bodenaushub ist entlang des Südrandes der Maßnahmenfläche zur partiellen Aufhöhung des Geländes im Bereich der geplanten Obstbaumpflanzungen einzubauen.
- 2.3 Durch weitere Uferabflachungen und durch eine Vertiefung des teilweise verlandeten Grabens auf der Westseite sind die vorhandenen Entwässerungsgräben naturnäher zu gestalten.
- 2.4 Am südlichen Rand der Maßnahmenfläche sind mindestens 8 Obstbäume zu pflanzen.
- 2.5 Am östlichen Rand der Maßnahmenfläche ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 5-reihige Strauch-/ Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen im Raster 1,0 x 1,0 m anzulegen.
- 2.6 Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Baumgruppe aus mindestens 5 standortheimischen Solitären als Stammbüsche zu pflanzen.
- 2.7 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
 - Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 10 bis 12 cm in 1 m Höhe;
 - Obstbäume: Hochstamm, 14 bis 16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe;
 - Heister: 150 bis 200 cm, 2 x verpflanzt;
 - Sträucher: verpflanzt, 60 bis 100 cm Höhe.
- 2.8 Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches B müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für alle Anpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

VII Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Das festgesetzte Gehrecht gilt zugunsten der Anlieger, das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- ② Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht gilt zugunsten der Anlieger, das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

B Gestaltung

Gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften zu dem Bebauungsplan „An der Schölke“ HO 41 gelten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5.

II Dächer

Dachneigung

- 1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen nur Flachdächer oder einseitige Pultdächer ausgeführt werden.
- 2. Ein Flachdach im Sinne dieser Festsetzung ist eine Dachfläche, die eine Dachneigung von max. 6° aufweist.
- 3. Ein einseitiges Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist eine einseitige geneigte Dachfläche mit einem First und einer Traufe und mit einer Dachneigung von max. 10°.

III Einfriedungen

- 1. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünflächen die Höhe von 1,2 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 2. Einfriedungen, die an die öffentliche Grünfläche grenzen, sind nur als Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in massiver Form (Mauer o. ä.) oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- 3. Zaunsockel sind nicht zulässig.

C Hinweise

1. Im Geltungsbereich A ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Flächensondierung und Bergung möglicher Kampfmittel durchzuführen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover ist der Stadt Braunschweig, Abt. Umweltschutz, vor dem Beginn von Bauarbeiten vorzulegen.
2. Der Geltungsbereich A wird aufgrund der örtlichen Hochwassersituation um ca. 60 cm aufgeschüttet.
3. Für die gemäß A V "Grünordnung" und A VI "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Anpflanzungen sind geeignete Gehölzarten der Artenliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Bodengutachten kann in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ oder bei der Abt. Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.
5. Hausbrunnen sind nicht zulässig.
6. Die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.
Die Verbote des § 44 BNatSchG sind insbesondere bei der Entfernung von Gehölzen sowie Abrissmaßnahmen von Gebäuden zu beachten, die dem Artenschutz unterliegende Vogel- und Fledermausarten betreffen könnten.