

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Okeraue", WT 53
Stadtgebiet zwischen Celler Heerstraße, Im Kirchkamp und Okeraue***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

01.06.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.06.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Okeraue“, WT 53, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE/BS) und der Firma Neubaugebiet Oker-Auen-Carrée GmbH & Co. KG als Erschließungsträgerin mit den unter Vertragsinhalte 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. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat für den Geltungsbereich im Nordosten von Watenbüttel zwischen Celler Heerstraße, Im Kirchkamp und der Straße Okeraue am 8. Juli 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, beschlossen. Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind die Ausweisungen neuer Wohnbauflächen für ca. 24 freistehende Einfamilienhäuser und ca. 36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendtreff.

Die Grundstückseigentümer haben im Wesentlichen die im Geltungsbereich A liegenden Flächen bereits an die Erschließungsträgerin verkauft. Eine Grundbuchumschreibung ist noch nicht erfolgt. Zwei Eigentümer bleiben im Besitz von künftigen Baulandflächen.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Baugebiet „Okeraue“, WT 53, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit im kausalen und angemessenen Zusammenhang verbundenen Maßnahmen incl. Kostenübernahmen und -erstattungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag bezieht sich auf den Geltungsbereich A (ohne die im Nordosten liegende private Grünfläche -jedoch einschließlich der Fläche `Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzungen´- und der als Stellplatzanlage zugunsten Am Grasplatz 5 ausgewiesene Bereich, da diese Flächen für die Planungsziele nicht erforderlich sind und sich tlw. im Dritteigentum befinden) und den Geltungsbereich B des zukünftigen Bebauungsplans „Okeraue“, WT 53, und wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließungs- und Folgemaßnahmen

1. Die Stadt überträgt die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf eigene Kosten und eigenes Risiko und nach Maßgabe des Vertrages.
3. Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser mit Ausnahme der Hausanschlusskanäle auf eigene Kosten und nach Maßgabe des Vertrages.
4. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens und Sondierung/ ggf. Bereinigung von Kampfmitteln im Geltungsbereich A vollständig und im Geltungsbereich B im östlichen Teil an der Straße Wiesental und einer Baugrund- und Schadstoffuntersuchung mit ggf. erforderlicher fachgerechter Entsorgung des Bodens im gesamten Vertragsgebiet,
 - b. die erstmalige Herstellung der Planstraßen A, B und C und der öffentlichen Grünfläche/Parkanlage einschließlich des Geh- und Radweges als Feuerwehrotzufahrt und der Begrünung inkl. Straßenbaum-, Strauch-/ Baumheckenpflanzung und Scherrasen- und Gehölzpflanzungen mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c. die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen durch die SE|BS und die Herstellung der festgelegten Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke durch die Erschließungsträgerin,
 - d. das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung gemäß StVO sowie Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholung der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist und
 - e. das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s).
5. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zum Ausbau der Straße Okeraue mit Herstellung eines teilweise einseitigen, teilweise beidseitigen Gehweges gemäß dem beigefügten Straßenausbauplan. In diesem Straßenausbauplan sind alle farbige dargestellten Flächen auszubauen (Entwurf s. Anlage 5).

6. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) in den Geltungsbereichen A und B gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Okeraue“, WT 53, auf ihre Kosten durchzuführen. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
7. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Herstellung des als `Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzungen´ umgrenzten Bereiches, sowohl in der öffentlichen Parkanlage als auch auf der privaten Gartenfläche im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, in Abstimmung mit der Stadt bezüglich des erforderlichen Umfangs auf ihre Kosten, durchzuführen.
8. Planung, Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und sonstigen Straßenbaumaßnahmen (mit Ausnahme der Vegetationsflächen) erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin und im Einvernehmen mit der Stadt durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
9. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Straßenraumbegrünung, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Fläche `Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzungen´ in den Geltungsbereichen A und B erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.
10. Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen, mit Ausnahme der Anschlussleitungen für die Grundstücksentwässerung, erfolgen im Einvernehmen mit der SE|BS im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro (Vergabe und Auftragserteilung erfolgen durch die SE|BS).
11. Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten werden von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
12. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine verbindliche 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.
13. Die SE|BS wird im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen für die Regen- und Schmutzwasserbeseitigung mit Ausnahme der Hausanschlussleistungen herstellen oder herstellen lassen.
14. Die Übernahme der zukünftigen Erschließungsanlagen und Folgemaßnahmen im Vertragsgebiet durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
15. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die SE|BS.

Kostenübernahme und -erstattungen

16. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Durchführung und zur Kostenübernahme aller durch dieses Baugebiet ausgelösten Erschließungs- und Folgemaßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden, einschließlich der Kosten, die auf

die Grundstückseigentümer fallen würden, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, im Besitz von Baulandflächen bleiben, einschließlich der Kosten, die auf die `Stellplatzanlage zugunsten Am Grasplatz 5` anfallen und einschließlich der Kosten, die für die Gemeinbedarfsfläche -Jugendtreff- anfallen.

17. Die vorgesehene Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, löst durch die geplanten ca. 60 neuen Wohneinheiten einen voraussichtlichen Kinderbetreuungsbedarf von 7 Krippenplätzen und 9 Kindergartenplätzen aus. Die im Bezugsradius vorhandenen Kitas können durch Angebotsausweitungen diesen zusätzlichen Bedarf decken. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zu einer Kostenbeteiligung an den im Zusammenhang mit der Angebotserweiterung entstehenden Kosten (z. B. Um-/Anbau der Räumlichkeiten, Anschaffung von Einrichtungsgegenständen).
18. Durch die Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Kinderspiel- und Jugendspielflächen von jeweils 270 m². Die Ausweisung zusätzlicher Kinder- und Jugendspielflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht geplant. Um den neu generierten Bedarf zu decken, beabsichtigt die Stadt, die vorhandenen Anlagen östlich des Geltungsbereiches aufzuwerten. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zu einer Kostenbeteiligung für die Aufwertung der vorhandenen Kinder- und Jugendspielflächen an der Straße Im Kirchkamp.
19. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.
20. Die Erschließungsträgerin trägt die tatsächlichen Kosten für die Herstellung aller Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B entsprechend den textlichen Festsetzungen, einschließlich der im Bebauungsplan WT 53 jeweils festgesetzten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
21. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich im angemessenen Verhältnis zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B dieses Baugebietes.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden.

Durch die vorgesehene Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, ist mit ca. 4 zusätzlichen Grundschülerinnen bzw. Grundschulern pro Jahrgang zu rechnen. Die im Schulbezirk liegende Grundschule Völkenrode/Watenbüttel kann den erwarteten Bedarf an Schulplätzen abdecken, sodass der Erschließungsträgerin für die Grundschulversorgung der Kinder aus dem Neubaugebiet keine Folgekosten entstehen.

Die für den Jugendtreff ausgewiesene Fläche im Geltungsbereich A deckt den seit langem überörtlichem Bedarf für die Stadtteile Watenbüttel und Völkenrode. Der durch das Neubaugebiet ausgelöste Bedarf ist vernachlässigbar gering gegenüber dem derzeitigen Bedarf, sodass für die Erschließungsträgerin hierfür keine Folgekosten anfallen. Die Erschließungsträgerin soll in einem separat noch abzuschließenden Grundstücksübertragungsvertrag die 1000 m² große Jugendtrefffläche für einen zwischen den Vertragspartnern vereinbarten Erstattungsbetrag an die Stadt übertragen.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der SE|BS und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

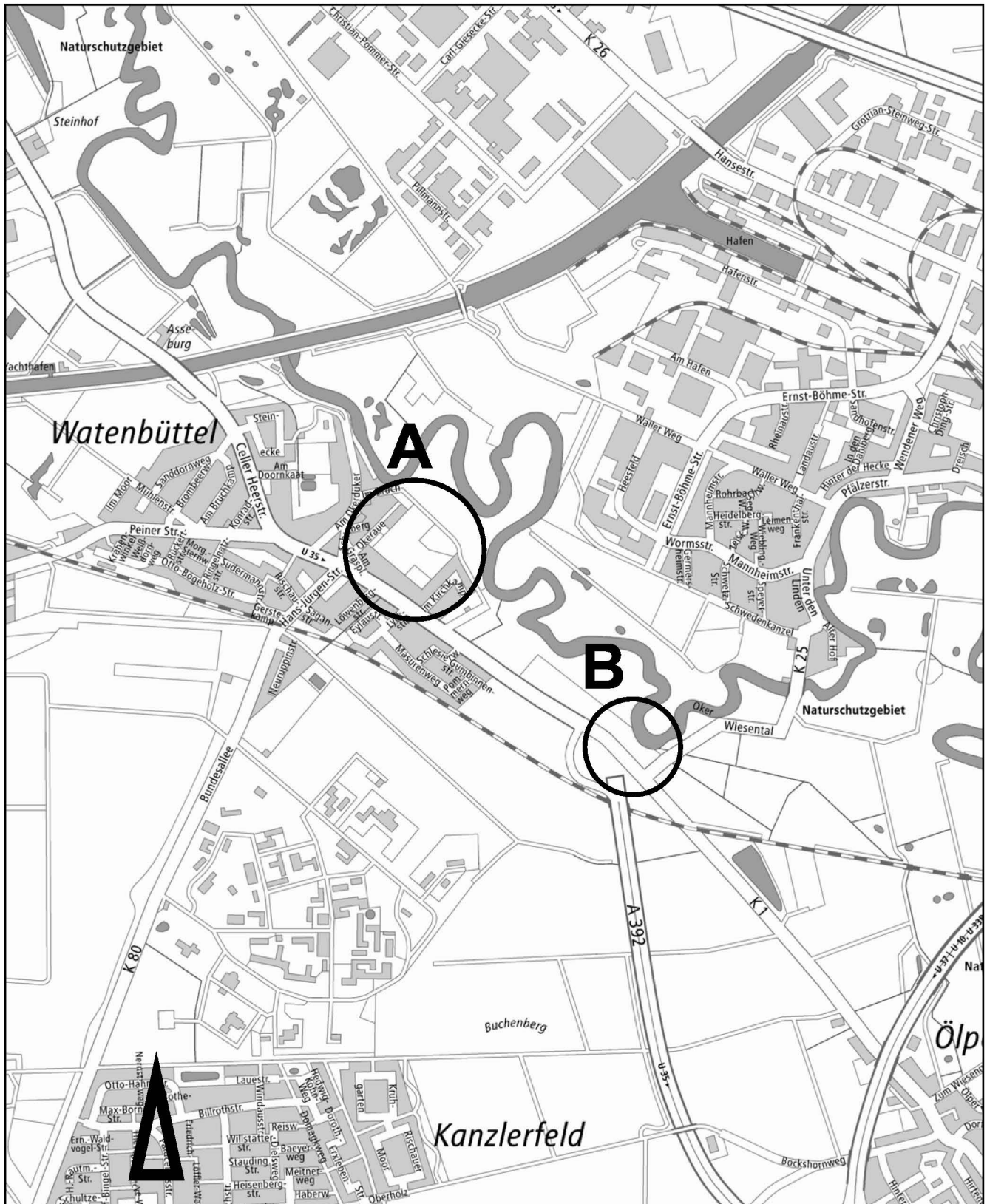
Anlage/n:

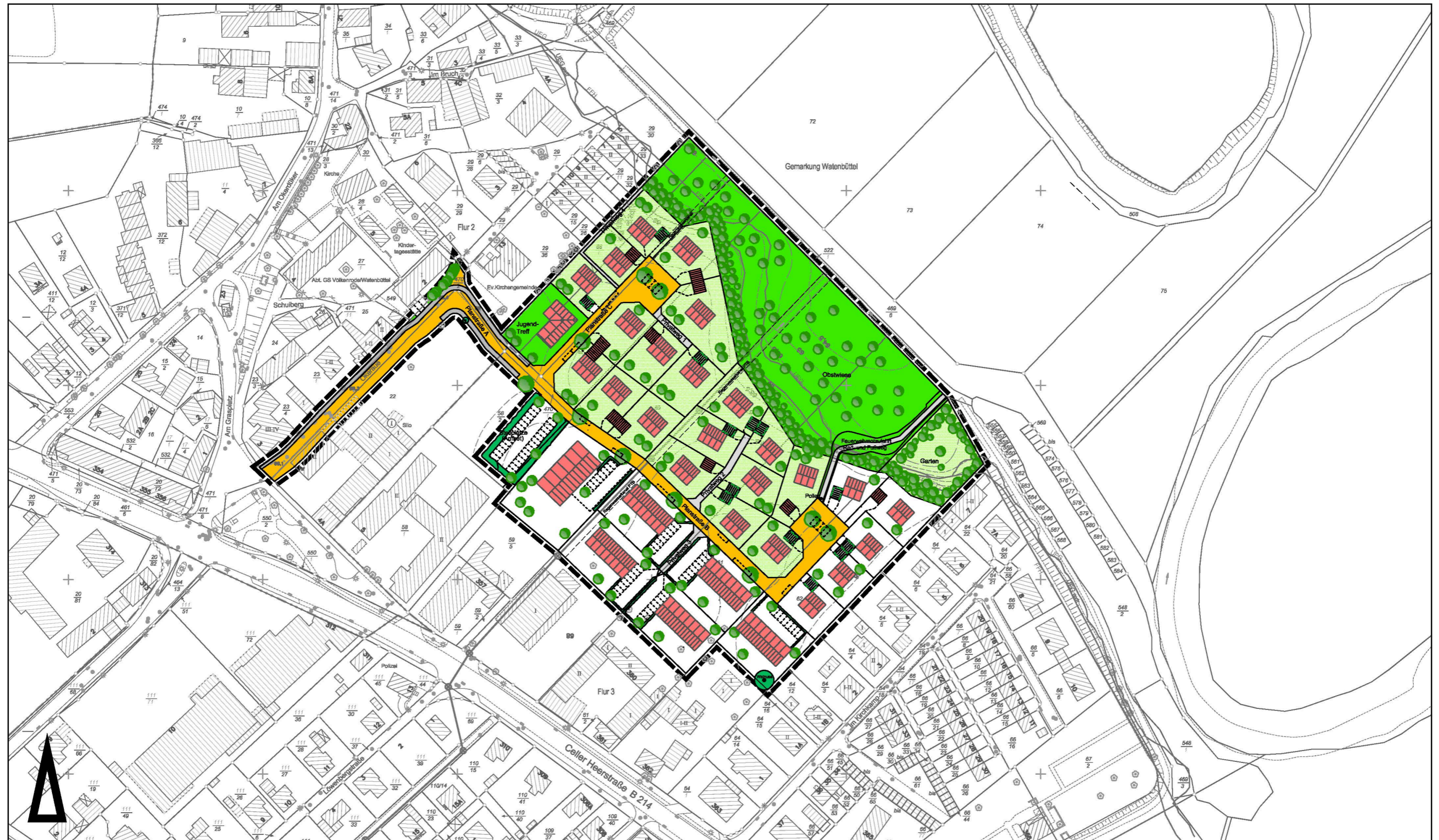
- Anlage 1: Übersicht der Geltungsbereiche A und B und Abgrenzung des Vertraggebietes
- Anlage 2: Entwurf des Nutzungsbeispiels
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes „Okeraue“, WT 53, (Geltungsbereich A) und Geltungsbereich B mit Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 5: Entwurf des Straßenausbauplans

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Okeraue

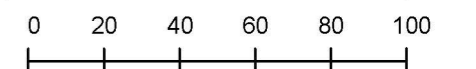
WT 53

Übersichtskarte Geltungsbereiche A und B





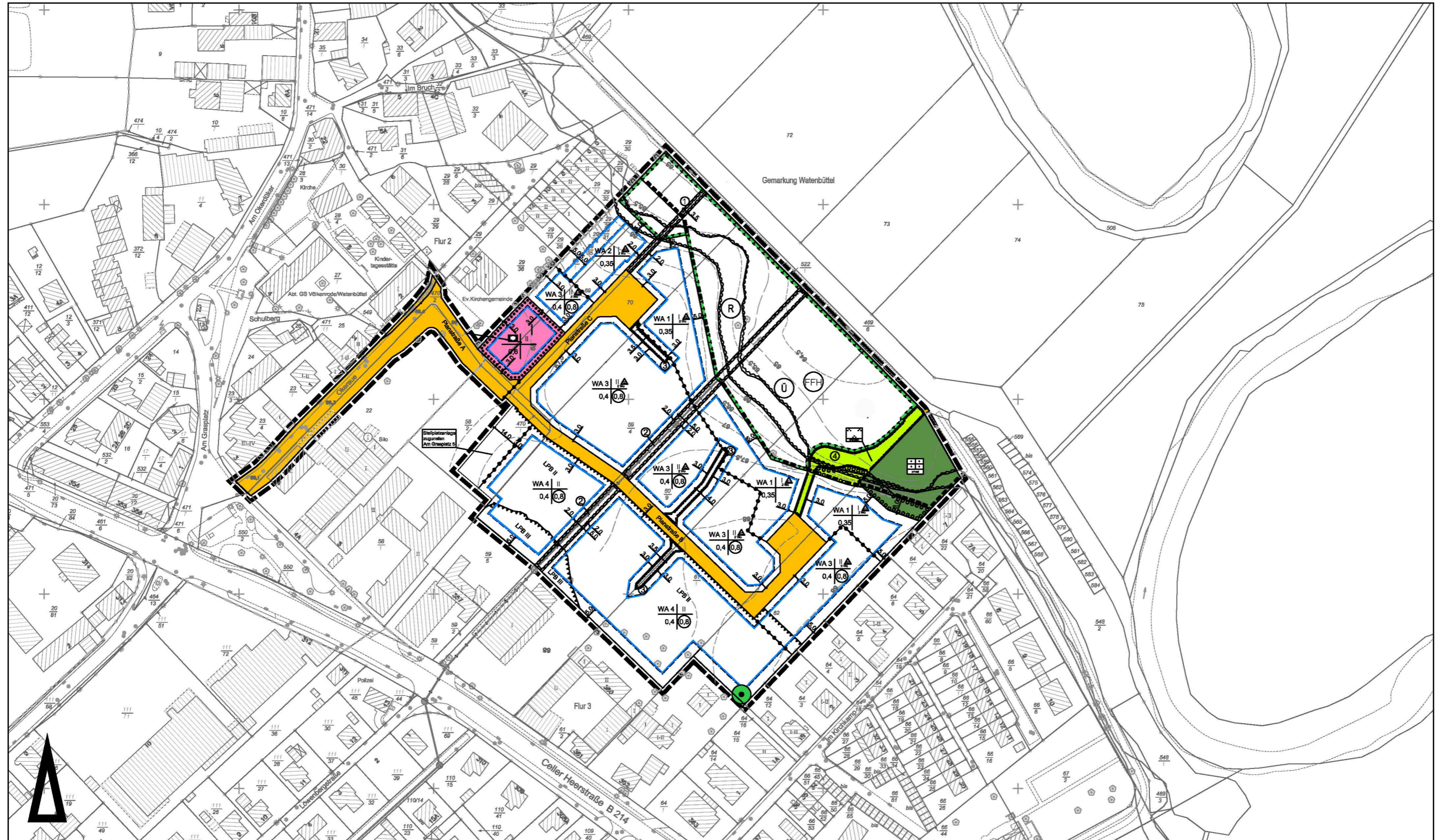
Maßstab 1:2000



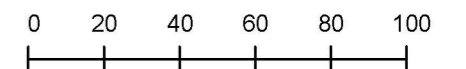
Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

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



Maßstab 1:2000



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

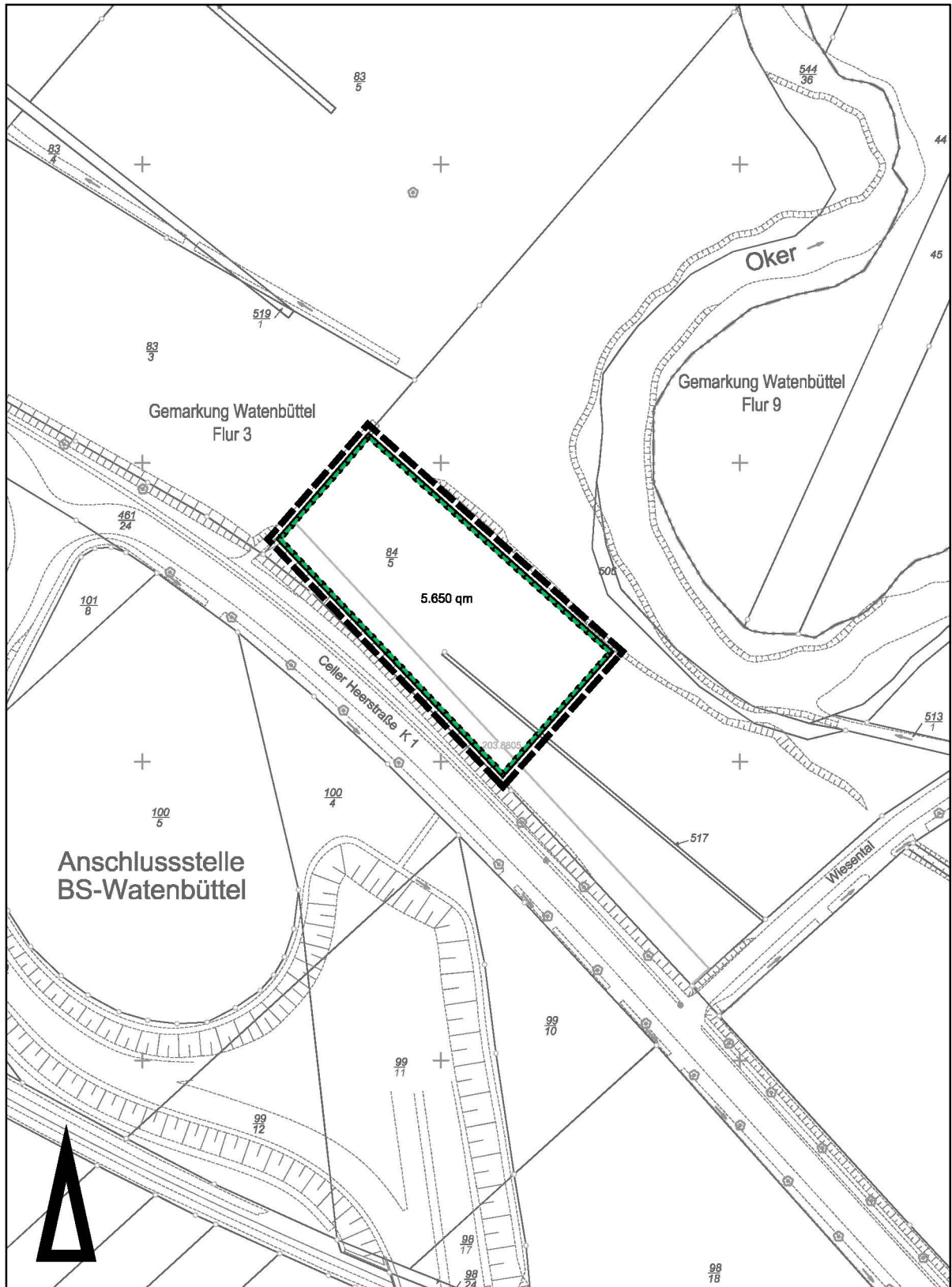
²⁾ © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Waldburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

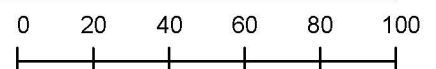
Okeraue

WT 53

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B, 15. April 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1:2 000



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

9 von 17 in Zusammenstellung

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

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Okeraue

WT 53

Planzeichenerklärung Stand: 15. April 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele



Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Bauweise, Baugrenzen

-  Baugrenze
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf

-  Jugendtreff



Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie




Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-  Hauptleitungen unterirdisch


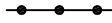



Grünflächen

-  Parkanlage (öffentlich)
-  Garten (privat)

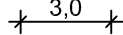

Maßnahmen für Natur und Landschaft

-  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
-  Stellplatzanlage zugunsten Am Grasplatz 5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
-  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
- LPB III** Lärmpegelbereich





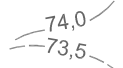

Hinweise

-  3,0 Maßangaben
-  1 2 Hinweis auf textliche Festsetzung s.t.F. IV 1.

Nachrichtliche Übernahmen

-  Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 (2) WHG
-  Risikogebiet gemäß § 73 (1) Satz 1 WHG
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
-  FFH-Gebiet

Bestandsangaben

-  Wohngebäude
-  Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
-  Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten
-  Flurstücksgrenze
- II** vorh. Geschosszahl
- $303 \frac{117}{18}$ Flurstücksnummern
-  74,0 73,5 Höhenangaben über NN
-  Böschung

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Okeräue

WT 53

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Nr. 1: Wohngebäude,
 - Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.
3. Im den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen. Anzahl der Wohneinheiten

1. Trauf- und Firsthöhen
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 4,5 m sowie eine Firsthöhe von 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 6,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe (Oberkante Dach) von 6,5 m nicht überschreiten.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 6,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe (Oberkante Dach) von 10,0 m nicht überschreiten.

1.4 First im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen. Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

2. Bezugspunkte der Höhenangaben

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

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

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 NBauO (Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vorstehende Gebäudeteile) bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenseite überschritten werden.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zwischen den rückwärtigen beiden Baugrenzen nur Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten mit einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.

IV Stellplätze und Garagen

1. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

- Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhaushausgruppe (je Doppelhaus/Reihenhaushaus ein separater Eingang) errichtet werden soll. Dabei ist je Doppelhaushälfte/je Reihenhaushaus nur maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
2. Die Zufahrtsseiten von Stellplätzen, Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
 3. Längs- und Rückseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, sind diese Abstandsflächen und die Wandseiten auf der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,2 m, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).
-
- V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-
1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
 2. Von den Festsetzungen unter 1. kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
-
- VI Grünordnung
-
1. Private Flächen: Allgemeine Wohngebiete
 - 1.1 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens sechs Pkw sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen freiwachsenden Hecke oder einer Schnitthecke aus Laubgehölzen innerhalb einer mindestens 1,5 m breiten Pflanzfläche einzugrünen.
 - 1.2 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze zusätzlich ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in die Anlage integriert zu pflanzen.
 - 1.3 Entlang der südöstlichen Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereiches A, parallel zu den Grundstücken Im Kirchkamp 1 B bis 7, dürfen Gehölze eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
 2. Private Flächen: Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten
 - 2.1 Auf der Fläche für Anpflanzungen ist eine Strauch - Baumhecke entsprechend A VII 1.1 aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Je 100 m² Fläche ist innerhalb dieses Pflanzstreifens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf diese Anzahl angerechnet werden.
 - 2.2 Bauliche Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung Garten dienen Sie sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m² und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.
 3. Öffentliche Flächen
 - 3.1 In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A bis C) sind insgesamt mindestens 10 Stück mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - 3.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist landschaftlich mit Landschaftsrasenflächen und Gehölzpflanzungen zu gestalten und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche ist ein 2,5 m breiter Weg mit wassergebundener Wegedecke zulässig. Die über diese Wegefläche hinausgehenden, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr belegten Flächen sind mit Schotterrassen herzustellen.
 - 3.3 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist auf der Fläche für Anpflanzungen eine Strauch - Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen entsprechend A VII 1.1 anzulegen. Je 100 m² Fläche ist innerhalb dieses Pflanzstreifens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf diese Anzahl angerechnet werden.
 4. Öffentliche und private Flächen
 - 4.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2,00 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
 - 4.2 Für die anzupflanzenden Laubbäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden, für die anzupflanzenden Obstbäume Hochstämme mit Stammumfang 10 bis 12 cm.
 - 4.3 Die öffentliche Grünfläche ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertig zu stellen. Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertig zu stellen.
- Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach In-

gebrauchnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.

- 4.4 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sowie auf den Flächen für Anpflanzungen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
- 4.5 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronen bestehender und als Hochstamm neu gepflanzter Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
5. Bindung für die Erhaltung von Bäumen
Der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Baum ist bis zu seinem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bauliche Maßnahmen jeder Art sowie Bodenverdichtungen sind im um zwei Meter erweiterten Kronenbereich unzulässig.

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

1. Die im Geltungsbereich A festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
 - 1.1 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist auf ca. 1.450 m² eine Strauch - Baumhecke aus standortheimischen Arten anzulegen. Die Pflanzung erfolgt vierreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m. Der Anteil an Heistern beträgt 10-15 %. Je 100 m² Fläche ist innerhalb dieses Pflanzstreifens ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Zugänge von und zu den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig.
 - 1.2 Auf einer ca. 7.480 m² großen Fläche ist eine Obstwiese anzulegen. Darauf sind insgesamt 40 Obstbäume in lockeren Gruppen anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit Stammumfang 10 bis 12 cm zu verwenden.
 - 1.3 Die bestehenden Grünland- und Ruderalflächen sind durch extensive Pflege/ Mahd zu extensivem Grünland zu entwickeln.
 - 1.4 Die bestehenden Ackerflächen sind durch Ansaat mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung zu extensivem Grünland zu entwickeln.
 - 1.5 Eine extensive Bewirtschaftung der Flächen als Weide oder Mähwiese ist zulässig.
2. Die im Geltungsbereich B festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen

naturnah zu entwickeln:

Entlang der Celler Heerstraße ist eine dreireihige Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Auf der übrigen Fläche ist eine Streuobstwiese mit 30 Obstbäumen anzulegen. Das Grünland ist zu sonstigem mesophilem Grünland zu entwickeln.

3. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe;
Heister: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100-125 cm;
Sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm;
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe.

4. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Grünlandflächen sind fachgerecht mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu erhalten. Die Kronen als Hochstamm gepflanzter Bäume sind dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
5. Die unter A VII 1. und 2. festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete:	
WA 1 / WA 2:	21,00 %
WA 3 / WA 4:	57,10 %
Fläche für Gemeinbedarf:	2,86 %
Fläche mit besonderem Nutzungszweck:	3,17 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	15,87 %

VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung. Gehölze dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- ② Leitungsrecht zugunsten der privaten Regenwasserentsorgung der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt (PTB).
- ③ Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung. In Abhängigkeit vom späteren Bebauungskonzept können Lage und Ausdehnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausnahmsweise verändert werden.

- ④ Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80 und 84 NBauO
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

II Dächer

1. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

- 1.1 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche, gemessen auf halber Höhe zwischen Trauf- und Firstlinie, zulässig.
- 1.2 Die unter A II 1 festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser um maximal 1,5 m überschritten werden.

2. Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für die Dachflächen von Hauptgebäuden nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 dürfen die Dachflächen der geeigneten Dächer von Hauptgebäuden folgende Neigungen aufweisen:

- bei Satteldächern und Dächern mit Krüppelwalm 20° bis 45°,
- bei Pultdächern 6° bis 25°,
- bei Walm-, Zelt- und gegeneinander versetzten Pultdächern 15° bis 30°.
- bei Flachdächern 0° bis 6°.

Diese Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie für Wintergärten, Eingangüberdachungen, Windfänge und Terrassenüberdachungen.

3. Material und Farbe von Dacheindeckungen

- 3.1 Für die geeigneten Dächer von Hauptgebäuden sind nur die Farbtöne von rot bis braun und von grau bis schwarz zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Glasdächer und -elemente,
- Dachflächen, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden,
- begrünte Dachflächen.

- 3.2 Flachdächer von Garagenanlagen ab jeweils sechs Garagen sind mit einer mindestens ex-

tensiven Dachbegrünung zu versehen.

III Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur wie folgt zulässig:
- als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun,
 - als bauliche Einfriedung bis max. 1,20 m Höhe.
2. Sicht- und Windschutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

IV Einstellplätze

1. Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2. Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser müssen 1,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

V Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Baugrund

Auf Grund der vergleichsweise hohen Grundwasserstände und geringen Durchlässigkeit der Böden ist mit einem erhöhten Aufwand für die Unterkellerung und Trockenhaltung von Gebäuden zu rechnen. Zur Festlegung der konkreten Maßnahmen werden Baugrundaufschlüsse für die einzelnen Baumaßnahmen empfohlen. Für detaillierte Aussagen zur Baugrundtragfähigkeit sind standortbezogene Untersuchungen mittels Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen erforderlich (siehe Baugrunduntersuchung vom 3. Februar 2015).

2. Kampfmittel

Die Flächen in den Geltungsbereichen A und B wurden im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Es ist damit zu rechnen, dass im Erdboden Kampfmittel vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen ist vor dem Beginn von Erdarbeiten und/oder Baumaßnahmen eine Flä-

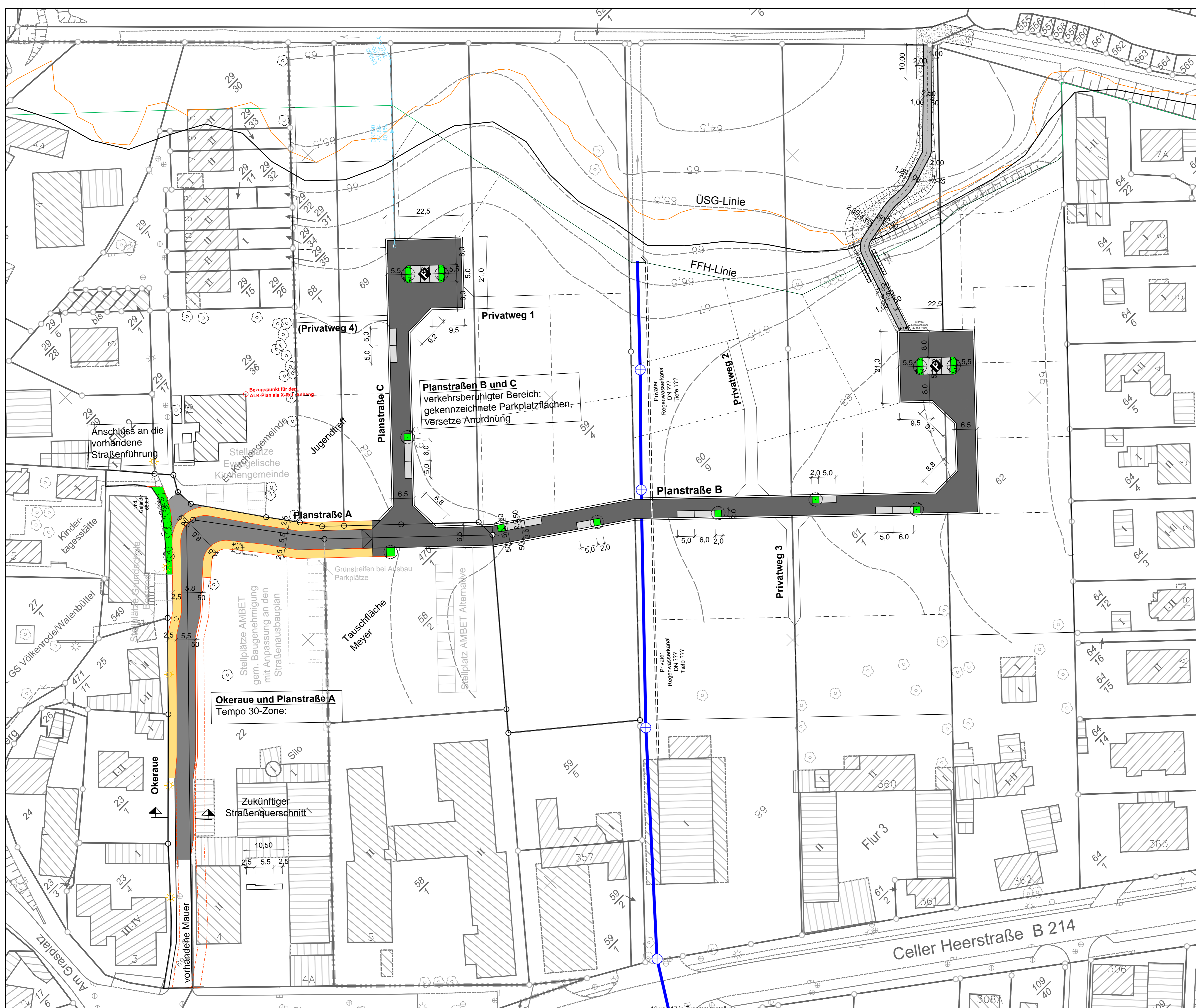
chensondierung auf Kampfmittel (EDV- Aufzeichnung Gradiometermessung) und die Aufgrabung von festgestellten Verdachtspunkten (Bergung Kampfmittel) durchzuführen.

3. Lärmschutz

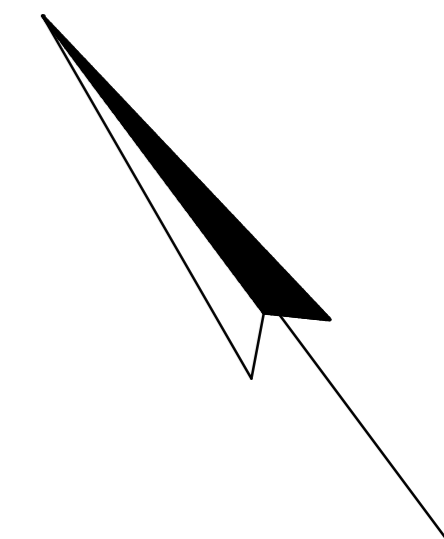
- 3.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0$, meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 0,5$ m (über Geländeoberkante (GOK)) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
- 3.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.
- 3.3 Für die Immissionshöhe ist für das Erdgeschoss eine Höhe von $H_{IO,EG} = 2$ m (GOK), für das 1. Geschoss $H_{IO,G1} = 5,6$ m (GOK) und für das 2. Geschoss eine Höhe von $H_{IO,G} = 8,4$ m (GOK) zu berücksichtigen. Die kritische Immissionspunkthöhe für Fassaden liegt bei 8,4 m (2. OG).
- 3.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 3.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Gewerbe- und Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 3.6 Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A V „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
 - 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, 1989.
- Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ oder bei der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

4. Schutzstreifen von Leitungen

Die Art der Bepflanzungen im Schutzbereich der Leitungstrassen ist mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.



VORABZUG



N	Zukünftige Straßenbreite in Str. Okeraue verbessert.	25.09.2015	SCH
M	Anschluss Stöckweg zur Okeraue und vhd. Weg gebildet.	15.09.2015	SCH
L	Sonstige Planarbeiten in Anhang eingereicht.	09.09.2015	SCH
K	Veränderungen siehe Schreiben (03.09.15) von Stadt BS eingereicht.	24.08.2015	SCH
J	weitere Planarbeiten eingereicht, u. angepasst (insgesamt 20 Pl. vhd.)	19.08.2015	SCH
I	Änderungen von der Besprechung mit Stadt BS vom 14.08.2015 eingetragen.	19.08.2015	SCH
H	Kaufflächen neu ermittelt.	29.07.2015	SCH
G	Gehweg Anschluss Str. Okeraue zur Planstr. A gebildet, verschoben und verbreitert.	14.07.2015	SCH
F	Häuser geteilt und Grenzen nach WRTS v. 03.06.2015 in 1000/15 geändert.	13.07.2015	SCH
E	Stöckweg dichter zur Grenze nach Osten verlegt.	30.06.2015	SCH
D	Stöckweg verlegt u. ausgeteilt, Geländeböschung angelegt, Holzplanke zum Vermeidungsbereich übernommen.	25.06.2015	SCH
C	Gehweg vor der Schule verschoben und verbreitert.	22.06.2015	SCH
B	Anschluss Str. Okeraue zur Planstr. A geändert, Häuser Grenzen verbessert, Stöckweg verlegt.	10.06.2015	SCH
A	Flächen neu ermittelt.	21.05.2015	SCH
	Anschluss Str. Okeraue zur Planstr. A ausgerechnet.	18.05.2015	SCH
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.
ZUR AUSFÜHRUNG FREIGELEGEBEN		DATUM:	UNTERSCHRIFT:

INGENIEURBÜRO
für Wasser, Abwasser, Umwelt-
schutz, Tief- und Straßenbau

HS

Auftraggeber: **EBERT CONSULTING**

Auftrag: **BAUGEBIET OKERAUE WATENBÜTTEL**

Zeichnung: **STRASSENBAU LAGEPLAN**

Maßstab: **1 : 500**

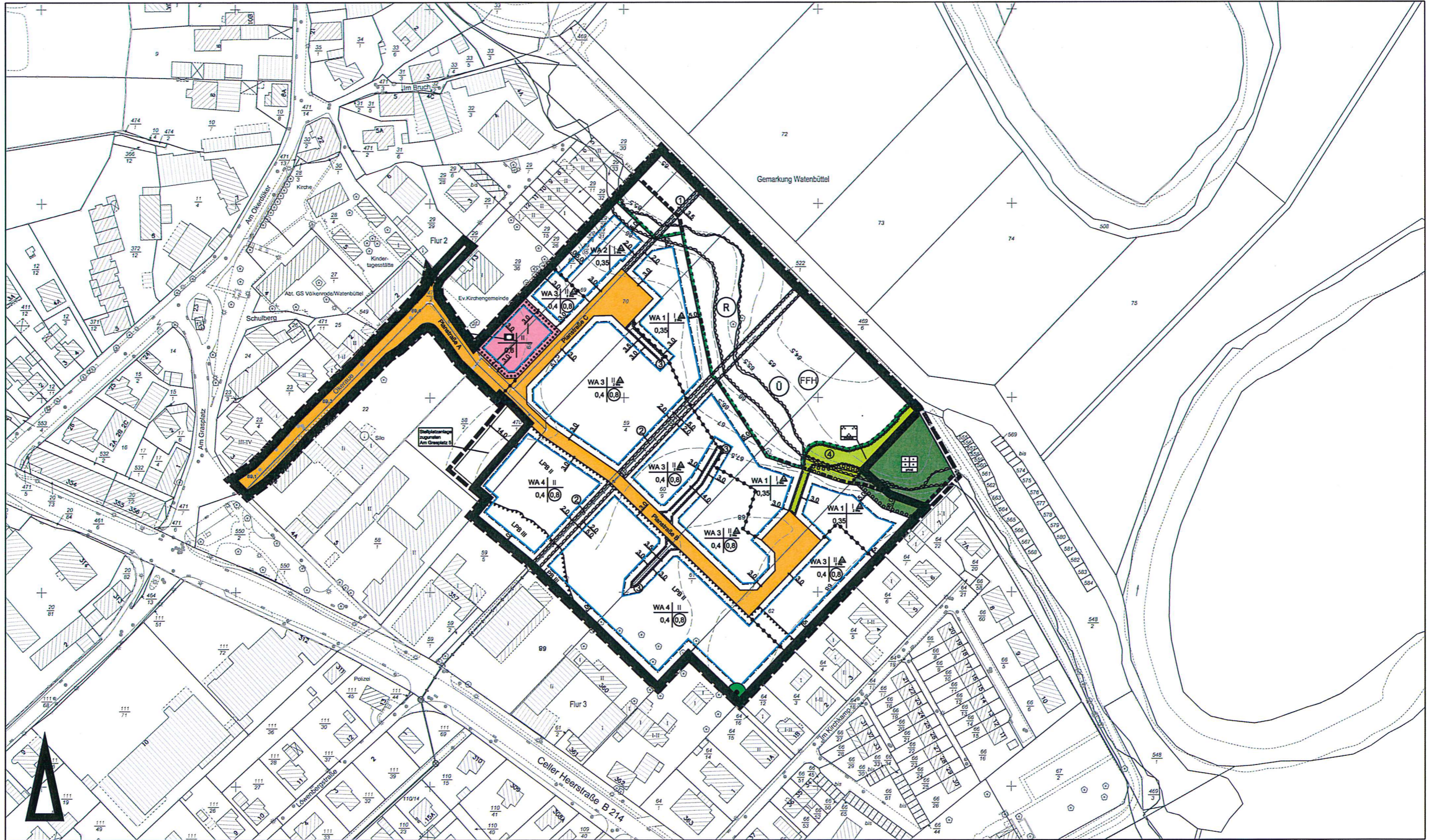
Erstellt: **24.03.15** Gez.: **SCH** Ausfertigung

Blatt: **526.15 N** Gepr.: **---** Anlage

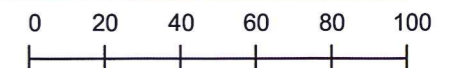
INGENIEURBÜRO HEMPEL-SCHIERZ GERHART-HAUPTMANN-STR.1 31195 LAMSPRINGE

TEL.: 05183/50117-0 • FAX: 05183/50117-20

Lamspringe, den 28.09.2015
Stand: 25.09.2015



Maßstab 1:2000



Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ Landesamt für Geoinformation