

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Parkkamp", TH 23  
Stadtgebiet zwischen den Straßen Am Grefenhoop, Parkkamp,  
Mehlholz und Schafwiese (Flurstück 540, Flur 3, Flurstück 540,  
Gemarkung Thune)***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

25.08.2016

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

31.08.2016

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Gebiet „Parkkamp“, TH 23, zwischen der Stadt und der FIBAV Finanzdienstleistungs-Immobilienvermittlungs-GmbH, Königslutter, als Vorhabenträgerin 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. 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 am 10. November 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Parkkamp“, TH 23, für das Flurstück 540, Flur 3, Gemarkung Thune beschlossen.

Die Vorhabenträgerin hat dieses Grundstück am 30. Juni 2015 von der Stadt erworben.

Derzeit ist dieses Flurstück im Bebauungsplan „Grefenhoop“, TH 19, als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Es werden weitergehend ein Baufenster für eine Bebauung und eine Fläche für Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die Vorhabenträgerin möchte ein von dieser Bebauung abweichendes Konzept realisieren, das auf dem Flurstück eine zweite Bauzeile vorsieht.

Da das vorgelegte Baukonzept den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Grefenhoop“, TH19, widerspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für diese Fläche erforderlich. Der Bebauungsplan „Parkkamp“, TH 23, soll die Voraussetzung schaffen, in Anlehnung an die nördlich angrenzenden Bauflächen im Wohngebiet „Grefenhoop“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gemäß Baunutzungsverordnung) festzusetzen.

Die FIBAV beabsichtigt, als Vorhabenträgerin die Realisierung des Wohnbaugebietes auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu übernehmen.

Es ist beabsichtigt, mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, mit dem sich diese zur Übernahme der Folgemaßnahmen verpflichtet, die im ursächlichen

Zusammenhang mit der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes „Parkkamp“, TH 23, erforderlich werden.

## **Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

1. die erforderlichen Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Wende- und Stellplatzanlage der Straße Parkkamp entsprechend dem einvernehmlich mit der Stadt abzustimmenden Straßenausbauplan auf eigene Kosten vorzunehmen,
2. die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Parkkamp“, TH 23, gemäß dem mit der Stadt abgestimmten Straßenausbauplan auf eigenen Kosten herzustellen und
3. unentgeltlich ihre Zustimmung zur Eintragung der im Bebauungsplan „Parkkamp“, TH 23, festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Begünstigten zu geben.
4. Die Vorhabenträgerin wird sich außerdem verpflichten, die Fläche der neu herzustellenden Parkplätze (siehe 2.) nach Übernahme durch die Stadt unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen für die Entwässerung des Plangebietes auf eigenem Grundstück herzustellen.

Mit einer privaten Sammelanlage für Schmutzwasser und Regenwasser ist der Übergabepunkt östlich der Bebauungsplangrenze vorzusehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die von der Fläche des Bebauungsplangebietes abzuleitende Regenwassermenge 26 l/s nicht überschreitet.

6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Anbindung an den Weg in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche westlich des Baugebietes entsprechend herzustellen.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkkamp“, TH 23, wurden mehr als 15 Exemplare der nach Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützten“ Erdkröte gefunden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Tiere vor Baubeginn abzusammeln und im Waldbereich des Staatsforstes „Sundern“ auszusetzen. Eine erneute Zuwanderung von Amphibien wird durch Aufstellen von Amphibienzäunen bis zum Baubeginn unterbunden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Vorhabenträgerin

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte  
Anlage 2: Bebauungsplanentwurf, Nutzungsbeispiel

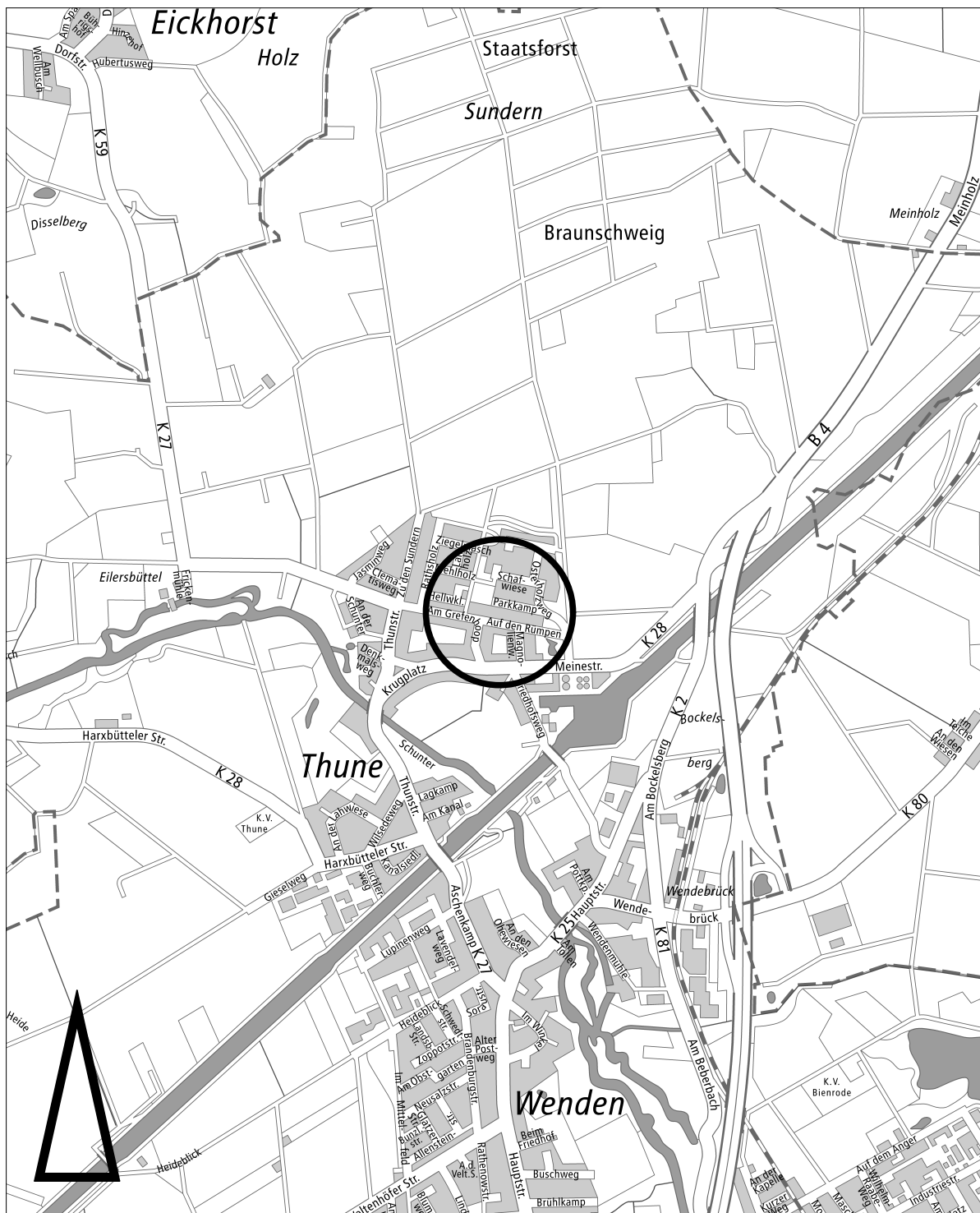
- Anlage 3 a: Bebauungsplanentwurf, zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Bebauungsplanentwurf, Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf, Textliche Festsetzungen Hinweise
- Anlage 5: Vertragsgebiet

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Parkcamp**

**TH 23**

Übersichtskarte



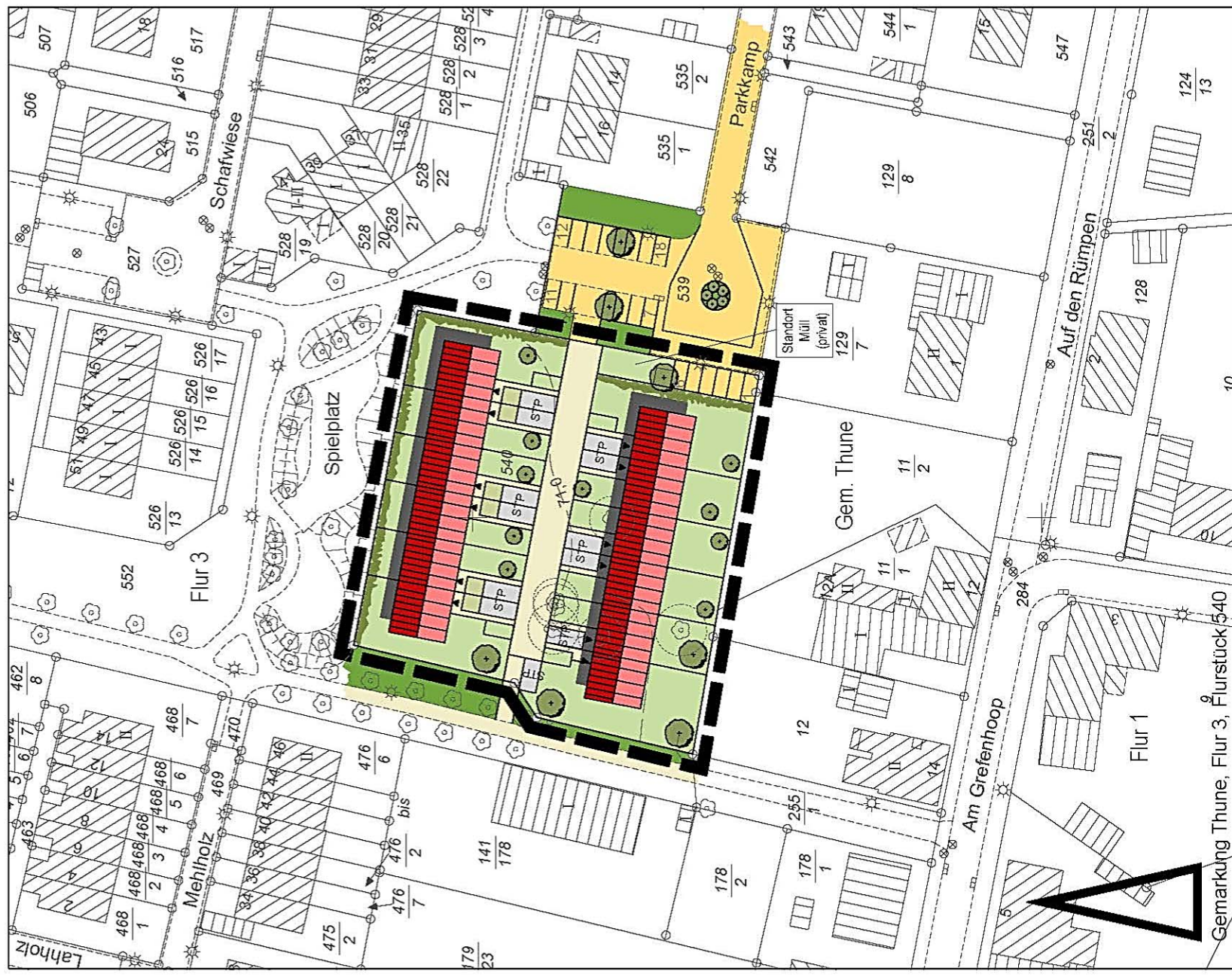
Maßstab ca. 1: 20.000

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

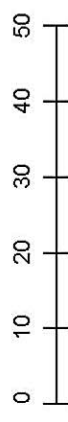
**Parkcamp**

TH 23

Nutzungsbeispiel, Stand: 10. August 2016, § 3 (2) BauGB




Maßstab 1 : 1.000



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

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

<sup>2)</sup>  LÖLN Landesamt für Statistik und Landesermittlung der Statistik, Niedersachsen/Braunschweig

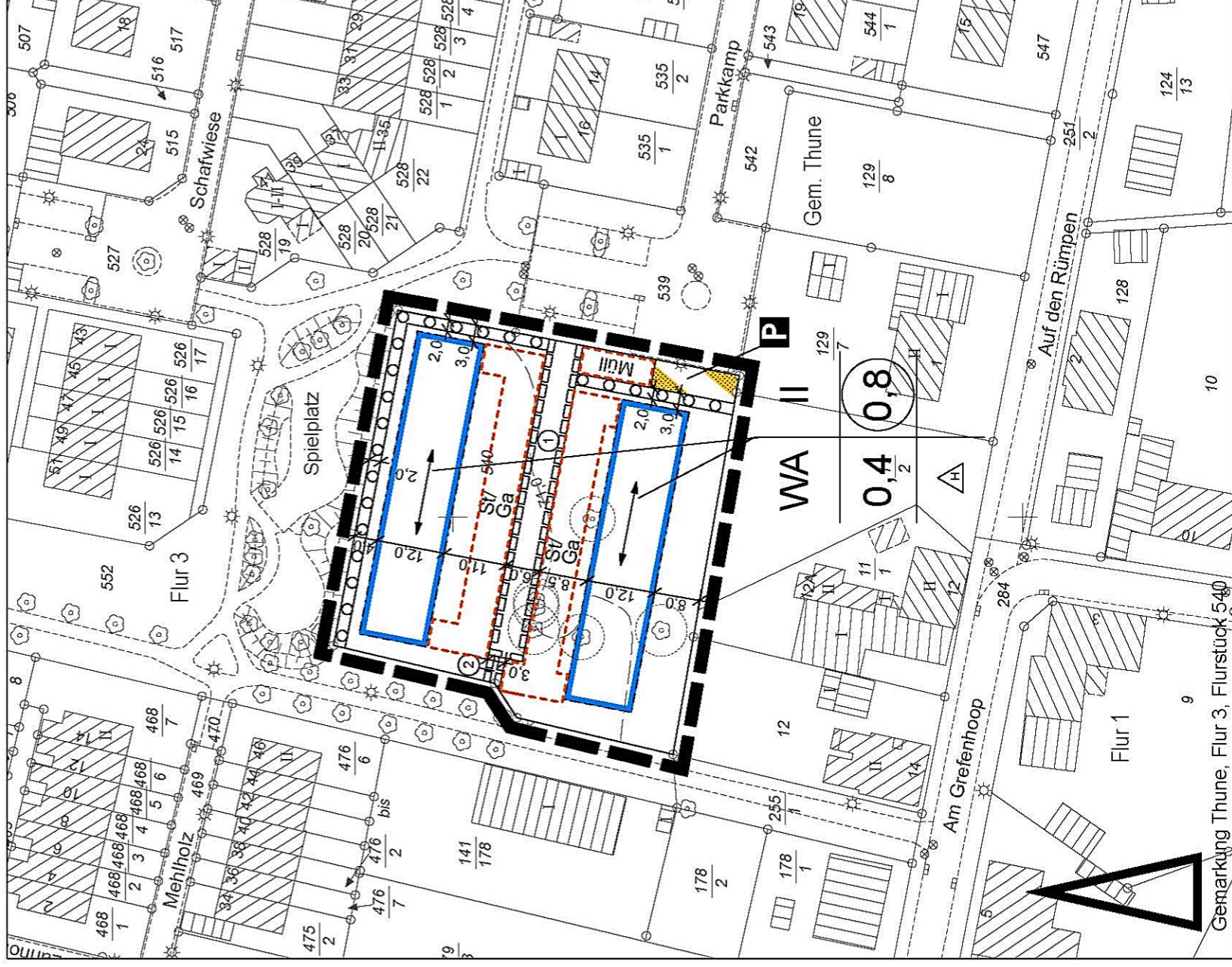
vorgelegt von  
**Meißner Architekten BDA**  
 Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Parkcamp**

**TH 23**


Zeichnerische Festsetzungen, Stand: 10. August 2016, § 3 (2) BauGB



Maßstab 1 : 1.000

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

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

<sup>2)</sup>  LÖLN Leibniz Universität Hannover  
Landesamt für Liegenschaftskataster, Raumplanung/Braunschweig-Region

vorgelegt von

**Meißner Architekten BDA**













Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Parkamp

Planzeichenerklärung, Stand: 10. August 2016, § 3 (2) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

		Gestaltung (nach NBauO)
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		↔ Firstrichtung
WA	Allgemeines Wohngebiet	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
	Geschossflächenzahl (GFZ)	<b>Hinweise</b> z. B. ① s.t.F. VI Hinweis auf textliche Festsetzung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	3,0 Maßangaben
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>Bestandsangaben</b> ↔ Wohngebäude ↔ Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude ↔ Gebäude nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten ○ — Flurstücksgrenze II vorh. Geschosszahl $\frac{117}{303} \frac{18}{18}$ Flurstücksnummern ↖ 74,0 ↗ ↖ 73,5 ↗ Höhenangaben über NN  Böschung
<b>Bauweise</b>		
	nur Hausgruppen zulässig	
	Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
<b>Maßnahmen für Natur und Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung	
<b>Sonstige Festsetzungen</b>		
	Grenze des Geltungsbereiches	
	Fläche für Garagen und Stellplätze	
	Fläche für Müllboxen	
	Geh-, Fahr- und Leitungs- recht entsprechend textlicher Festsetzung	

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Parkkamp**

**TH 23**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur wie folgt zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sowie nach § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - nicht störende Handwerksbetriebe.

II Höhe baulicher Anlagen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die maximale Firsthöhe 11,5 m über dem Bezugspunkt.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen.
3. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließung an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
4. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

III Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

1. Überschreitung von Baugrenzen  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,0 m zulässig. Die Summe der Überschreitung darf insgesamt max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite betragen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,0 m über die gesamte Fassadenbreite zulässig.

Die Inanspruchnahme von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß A IV 1.1 ist dabei nicht zulässig.

2. Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig:

- Ein- und Ausfahrten zu Garagen sowie Zuwegungen zu gemeinschaftlichen Verkehrsflächen,
- Fahrradständer, Briefkastenanlagen.
- Kleinkinderspielplätze,
- Gerätehäuser bis 4 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück,
- Einfriedungen,
- Fahnenmasten,
- Sicht- und Windschutzanlagen an Terrassen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Länge von 3,5 m,
- ein Gemeinschaftsstandort für Müllboxen innerhalb der dafür festgesetzten Fläche.

Innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß A IV 1.1 sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen ist die Integration eines Zaunes gemäß B III 1.

3. Stellplätze und Garagen  
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind notwendige Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

---

#### IV Grünordnung

---

##### 1. Begrünung privater Flächen

- 1.1 Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen ist eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster) mit einer Höhe von max. 1,6 m zu entwickeln.
- 1.2 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Laub- oder Obstbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen.
- 1.3 Von den privaten Grundstücksflächen sind Zu- und Ausgänge zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen unzulässig.
- 1.4 Auf der Südseite des Standortes für Müllboxen ist ein Laubbaum zu pflanzen. Für den Baumstandort ist eine Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und mindestens 9 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden.
- 1.5 An Garagen und Carports ist jeweils mindestens eine Wandseite bzw. senkrechte Bauteile vollständig mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu beranken.

##### 2. Ausführung der Begrünung

- 2.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume: Hochstamm, Mindeststammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe,
  - Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Mindeststammumfang 10 bis 12 cm, gemessen in 1 m Höhe,
  - Großstrauch: mind. 3 x verpflanzt, 100 – 125 cm.
- 2.2 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 2.3 Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung vorzusehenden Grundstücksflächen bzw. Maßnahmen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode den Festsetzungen entsprechend abschließend zu begrünen.

---

#### V Sonstige Festsetzungen

---

- ① Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger sowie mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

- ② Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

#### B Örtliche Bauvorschrift

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

---

##### I Geltungsbereich

---

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkkamp“, TH 23.

---

##### II Dächer

---

##### 1. Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

##### 1.1 Satteldächer sind nur wie folgt zulässig:

- mit symmetrischer Neigung und gleichen Traufhöhen und
- mit zur Firstlinie parallel verlaufenden Trauflinien.
- Die Trauflinie ist ununterbrochen auszuführen.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Dachneigung, ohne Abwalmung, gemeinsamem horizontalem First und rechtwinklig zum First stehenden Giebellflächen gebildet wird.

##### 1.2 Flachdächer sind nur für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

##### 2. Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Dachflächen von Hauptgebäuden nur folgende Neigungen haben:

- bei Satteldächern 25° bis 45°.

Für die Flachdächer ist eine maximale Dachneigung von 6° zulässig.

##### 3. Richtung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Dächer und baulichen Anlagen gilt die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung.

##### 4. Belichtung/ Solar- und Fotovoltaikanlagen innerhalb der Dachflächen

Dachaufbauten sind auf allen Hauszeilen zulässig. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muss wesentlich überwiegen.

Die Breite von Dachgauben darf nicht größer sein als maximal die Hälfte der Dachlänge der Hausbreite.

Der seitliche Abstand von der Grenze der Hauseinheit muss mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen sich konstruktiv aus der Dachfläche entwickeln. Der senkrecht gemessene Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum oberen Ansatz der Gaube muss 1,00 m betragen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind in den oder auf die Dachflächen in gleicher Neigung der Dachflächen zu installieren.

#### 5. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geneigten Flächen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur nicht glänzende und nicht glasierte Dachsteine oder -ziegel in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen aus Zinkblech sind auf Nebengebäuden zulässig.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Dächer, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden.

---

### III Einfriedungen

---

1. Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Flächen
  - 1.1 Entlang der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen gemäß A IV 1.1 muss auf der dem Grundstück abgewandten Seite der Hecke eine Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,2 m als teiltransparenter Metallzaun (z. B. Stabgitterzaun) hergestellt werden.
  - 1.2 Entlang des westlich verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweges sind Einfriedungen nur in Kombination mit einer max. 1,6 m hohen Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Einfriedung ist dabei als max. 1,2 m hoher teiltransparenter Metallzaun (z. B. Stabgitterzaun) auf der dem Grundstück abgewandten Seite der Hecke zu errichten.
2. Einfriedungen angrenzend an Flächen mit Gehfahr- und Leitungsrecht

Einfriedungen angrenzend an Flächen mit Gehfahr- und Leitungsrecht dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind nur wie folgt zulässig:

- als Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen,
- als Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen in Verbindung mit einem maximal gleich hohen Maschendrahtzaun oder
- als teiltransparenter Holz- oder Metallzaun (z. B. Holzstaketen- oder Stabgitterzaun).

---

### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

---

### V Gemeinschaftsstandort für Müllboxen

---

Die festgesetzte Fläche für Müllboxen ist durch eine in der Ansicht in Teilen offene Holzkonstruktion baulich einzuhausen. Eine Unterkonstruktion aus Stahlprofilen ist zulässig.

---

### VI Ordnungswidrigkeiten

---

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

## C Hinweise

1. Entwässerung

Für das Plangebiet ist lediglich eine gedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation möglich. Auf den Grundstücken sind deshalb geeignete technische Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung oder Regenwassernutzung vorzusehen.
2. Im Plangebiet kann es umgebungsbedingt saisonal zu typischen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) kommen.
3. Bei Erdbewegungsmaßnahmen fällt ggf. verunreinigter Boden an, der als Abfall entsorgt werden muss. Dieser Abfall sowie alle weiteren Abfälle, die bei den vorgesehenen Maßnahmen anfallen, sind unter Beachtung der allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

