

<i>Betreff:</i> <b>Städtebaulicher Vertrag "Nordanger", HA 136, für das Stadtgebiet zwischen Lampadiusring, Nordanger, Ringgleis und dem BS/Energy-Gelände</b>
---

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 29.11.2017
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	<i>Sitzungstermin</i> 06.12.2017	<i>Status</i> Ö
---	-------------------------------------	--------------------

### **Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Nordanger“, HA 136, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (nachfolgend „Stadtentwässerung“ genannt) und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (NiWo) 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. 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**

Am 12. Februar 2013 wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135, mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines gemischt genutzten Wohnquartiers mit ergänzenden Büro-, Freizeit-, gastronomischen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen zu schaffen.

Für einen ersten Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches wurde mittlerweile der Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, aufgestellt. Es ist nun beabsichtigt, für einen zweiten Teilbereich den Bebauungsplan „Nordanger“, HA 136, aufzustellen. Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes mit anderer Bezeichnung und die Realisierung eines weiteren Erschließungsabschnitts ist geplant.

Mit einem städtebaulichen Vertrag sollen Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen und der städtebaulichen Maßnahmen, die der Realisierung des Baugebietes dienen und Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, sowie die Übernahme der durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten geregelt werden.

Die Flächen innerhalb des Vertragsgebietes wurden zwischen der NiWo und den weiteren Grundstückseigentümern in der Art und Weise getauscht, dass bebaubare Grundstücke entstehen und die NiWo den Zugriff auf alle zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes „Nordanger“, HA 136, hat. Der Tauschvertrag über eine im Südwesten gelegene Privatfläche ist zwar verhandelt, aber noch nicht beurkundet. Der städtebauliche Vertrag soll nach Abschluss dieses

Tauschvertrages beurkundet werden.

Die Übernahme der anteiligen Erschließungs- und Folgekosten durch die weiteren Grundstückseigentümer wird zwischen diesen und der NiWo privatrechtlich geregelt.

## **Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

### Erschließung

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes (siehe Anlage 1) mit Ausnahme der Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung auf die NiWo.
- 2) Die Stadtentwässerung verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung im Vertragsgebiet mit Ausnahme der Anschlusskanäle der privaten Grundstücke auf öffentlichen Flächen.
- 3) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
  - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens, der Kampfmitteluntersuchung und Regelungen zum Umgang mit Altlasten und Bodenbelastungen,
  - b) das erstmalige Herstellen
    - des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.) einschließlich einer provisorischen Wendeanlage für die Planstraßen B und R auf der im Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, als Planstraße P festgesetzten Fläche sowie
    - der öffentlichen Parkplatzflächen,
    - der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wege 1 und 2) und
    - der Fläche für Verkehrsgrün V,jeweils einschließlich der Entwässerung dieser Flächen (mit Ausnahme des Weges 2), der Begrünung inkl. Straßenbaumpflanzung, Bodendeckerpflanzung oder Rasensaat mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege und
    - einer Wertstoffcontaineranlage einschließlich Einfriedung und Begrünung,
  - c) das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung,
  - d) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen (auch der Wege 1 und 2), deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
  - e) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), der Straßenplanung, der Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und

Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).

### Folgemaßnahmen

- 4) Die NiWo verpflichtet sich zur Herstellung der dem örtlichen Bedarf des Baugebietes „Nordanger“, HA 136, dienenden öffentlichen Flächen. Dazu gehören
  - a) die Herstellung der im Vertragsgebiet liegenden Teile der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, festgesetzten öffentlichen Grünflächen 3 und 4 einschl. Wegebau und Möblierung,
  - b) die Herstellung von 900 m<sup>2</sup> Spielflächen für Kinder innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, festgesetzten und im Vertragsgebiet liegenden Teile der öffentlichen Grünflächen 3 und 4 einschl. Begrünung, Möblierung und Spielgeräteausstattung,
  - c) die Herstellung von 900 m<sup>2</sup> Jugendspielfläche auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, festgesetzten öffentlichen Grünfläche 6,
  - d) die Herstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, als öffentliche Grünfläche 5 festgesetzten Fläche, die gleichzeitig der Regenentwässerung der im Vertragsgebiet liegenden Planstraßen dient,
  - e) die Herstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, festgesetzten Wege 3 und 4 einschl. der erforderlichen Beleuchtung,
  - f) Herstellung eines Wendepplatzes am Ende der zukünftigen öffentlichen Fläche der Taubenstraße (siehe Anlage 1),

jeweils mit Freimachen der Flächen, der Kampfmittelerkundung, Beachtung der Regelungen zum Umgang mit Altlasten und Bodenbelastungen und der Fertigstellungspflege und dreijähriger Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege. Die zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS) und die technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik) sind zu beachten.

- 5) Falls sich die im Vertragsgebiet liegenden Teile der Grünflächen 3, 4 und 6 bis zum beabsichtigten Realisierungszeitpunkt ganz oder teilweise noch nicht in der Verfügungsgewalt der NiWo oder der Stadt befinden sollten, wird die NiWo dennoch die Kosten für die Planung und Herstellung der Flächen übernehmen, sofern die Realisierung innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Nordanger“, HA 136, erfolgt. In diesem Fall wird im Namen und auf Rechnung der NiWo im Rahmen der Umsetzung des Vertrages die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) durchgeführt. Die Ausführungsplanung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgt dann zu gegebener Zeit durch die Stadt auf Kosten der NiWo.
- 6) Die Planung und Ausführung der öffentlichen Spielflächen für Kinder und Jugendliche erfolgt auf der Grundlage der gemäß Braunschweiger Partizipationskonzept bs4u durchgeführten Kinder- bzw. Jugendbeteiligung, die die Stadt organisiert.
- 7) Die NiWo verpflichtet sich zur Herstellung der im zukünftigen Bebauungsplan „Nordanger“, HA 136, festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen einschl. Freimachen der Flächen, Kampfmittelerkundung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und (bezüglich der internen CEF-Maßnahmen) biologischer Baubegleitung und Monitoring, jeweils nach Maßgabe der Standards der Stadt, der Grünordnungsplanung, der Unteren Naturschutzbehörde, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).
- 8) Der Ausgleich für die Planstraße R wurde bereits im Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, rechtskräftig festgesetzt. Nach den Zuordnungsfestsetzungen zu diesem

Bebauungsplan trägt die NiWo 5,95 % (artenschutzrechtlicher Ausgleich) bzw. 20,11 % (Ausgleich für Eingriffe in die Umweltmedien und das Orts-/Landschaftsbild) der tatsächlichen Herstellungskosten einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der genannten Flächen.

### Umsetzung der Maßnahmen

- 9) Die Planung (Leistungsphasen 1 bis 5 der HOAI) der Erschließungsanlagen gemäß Nr. 3 (mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen) und Nr. 4 e) und f) erfolgt im Einvernehmen mit der NiWo durch die Stadt. Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der genannten Maßnahmen erfolgen durch ein im Einvernehmen mit der Stadt durch die NiWo beauftragtes, leistungsfähiges Ingenieurbüro.

Die Planung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung sowie die Umsetzung der Baustellenverordnung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgen durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das von der NiWo im Einvernehmen mit der Stadtentwässerung beauftragt wird.

Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Vegetationsflächen – mit Ausnahme der Straßenraumbegrünung und der externen Ausgleichsflächen - wird die NiWo ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragen

Die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Straßenraumbegrünung, der externen Ausgleichsflächen und der Jugendspielfläche erfolgt durch die Stadt im Namen und auf Rechnung der NiWo.

Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der NiWo in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.

- 10) Die Bauleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen, Folgemaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 11) Das von der NiWo gemäß Ziffer 9) beauftragte Ingenieurbüro wird die Arbeiten im Vertragsgebiet in enger Abstimmung mit der NiWo, der Stadt und der Stadtentwässerung und den Ver- und Entsorgungsträgern zeitlich und organisatorisch koordinieren.
- 12) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt mit Ausnahme der öffentlichen Schmutzwasseranlagen durch die NiWo. Die Vergabe für die Bauleistungen der öffentlichen Schmutzwasseranlagen erfolgt durch die Stadtentwässerung.
- 13) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen wird die Stadtentwässerung als Auftraggeberin im Einvernehmen mit der NiWo die Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung herstellen.
- 14) Die Straßen werden mit Ausnahme der Planstraße C in zwei Ausbaustufen hergestellt. Die Planstraße C darf nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes fast vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Bis zur Herstellung der Planstraße C wird die NiWo eine provisorische Wendemöglichkeit für die Planstraßen B und R auf der im Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, festgesetzten Fläche für die Planstraße P herstellen.
- 15) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

## Altlasten und sonstige Bodenbelastungen

- 16) Für das Plangebiet wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein umfangreiches Altlastengutachten erstellt. Gerade im Hinblick auf die Historie von Teilen des Plangebietes als Gewerbe- und Industriestandort wurde der Altlastenproblematik besondere Beachtung beigemessen. Dabei steht die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Mittelpunkt.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind die angestrebten Nutzungen möglich, wenn der belastete Oberboden (vorwiegend Auffüllungsbereich) abgetragen bzw. ausgetauscht wird oder mit einer ausreichenden Überdeckung versehen wird. In den Bereichen, in denen Niederschlagswasserversickerung erfolgen soll, ist der belastete Boden (Auffüllungsbereich) vollständig auszutauschen bzw. zu beseitigen.

- 17) Im gesamten Plangebiet ist Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln und Bodenbewegungen unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die NiWo hat dafür einen entsprechend qualifizierten Gutachter zu beauftragen.

## Folgekosten und Kostenerstattungen

- 18) Für rd. 480 neue Wohneinheiten im Baugebiet „Nordanger“ ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 5 Kita-Gruppen, der weder durch vorhandene Kindertagesstätten in der Nordstadt noch von dem sich in Planung befindlichen Neubau einer 5-Gruppen-Kita im Gebiet „Taubenstraße“ gedeckt werden kann. Es ist beabsichtigt, den zukünftigen Bedarf an Betreuungsplätzen für das Gebiet „Nordanger“ wie folgt zu decken:

Der Bedarf an Kita-Plätzen aus dem Baugebiet „Nordanger“, HA 136, wird in Teilen oder insgesamt durch eine außerhalb des Geltungsbereiches zu errichtende Kindertagesstätte auf einem Grundstück der NiWo gedeckt. Der Standort ist noch nicht bekannt. Für die fünf Kitagruppen wird die Stadt eine geringe Miete bezahlen.

- 19) Die Stadt stellt zur Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen eine in ihrem Eigentum stehende Fläche zur Verfügung. Die Grunderwerbskosten dieser Fläche sind von der NiWo zu erstatten. Das Gleiche gilt prozentual für die Flächen gemäß Ziffer 8.
- 20) Die NiWo verpflichtet sich, der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der öffentlichen Grünflächen, des Spielplatzes und des Jugendplatzes, des öffentlichen Straßengrüns, der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B und der CEF-Maßnahmen zu erstatten. Das gilt auch für den prozentualen Anteil der in Ziffer 8 genannten Flächen.
- 21) Die zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen wird die NiWo nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

## Gestaltungsbeirat

Die NiWo verpflichtet sich, die Voraussetzungen des Gestaltungshandbuchs für das Nördliche Ringgebiet und des Farbkonzeptes einzuhalten und den gebildeten Gestaltungsbeirat bezüglich des äußeren Erscheinungsbildes des Hochbaus und der öffentlichen Räume einzubinden. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung kann je Verstoß eine Vertragsstrafe bis zu 50.000 € fällig werden.

## Sozialer Wohnungsbau

Die NiWo verpflichtet sich, im Baugebiet „Nordanger“ auf den in ihrem Eigentum stehenden Bauflächen einen Anteil geförderten Wohnraums herzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Flächen von Fremdanliegern und die für gereichte Stadthäuser vorgesehenen Bereiche. Zusätzlich wird die NiWo auf eigenem Grundstück die

Sozialbindungsverpflichtungen unter Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms kompensieren, die sich auf einem am südwestlichen Rand gelegenen Privatgrundstück im Rahmen des Tauschvertrages nicht haben durchsetzen lassen.

Zur Absicherung der Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus auf den durch die NiWo zur Veräußerung vorgesehenen Flächen wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,- € pro nicht realisierter Sozialwohnung vereinbart.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen mit Ausnahme der Herstellung der Schmutzwasseranlagen erfolgen auf Kosten der NiWo. Die Grundschulversorgung für das Baugebiet „Nordanger“ ist voraussichtlich durch die vierzügige Grundschule Isoldestraße gewährleistet, so dass keine Kosten für die Erweiterung der Schulinfrastruktur anfallen werden.

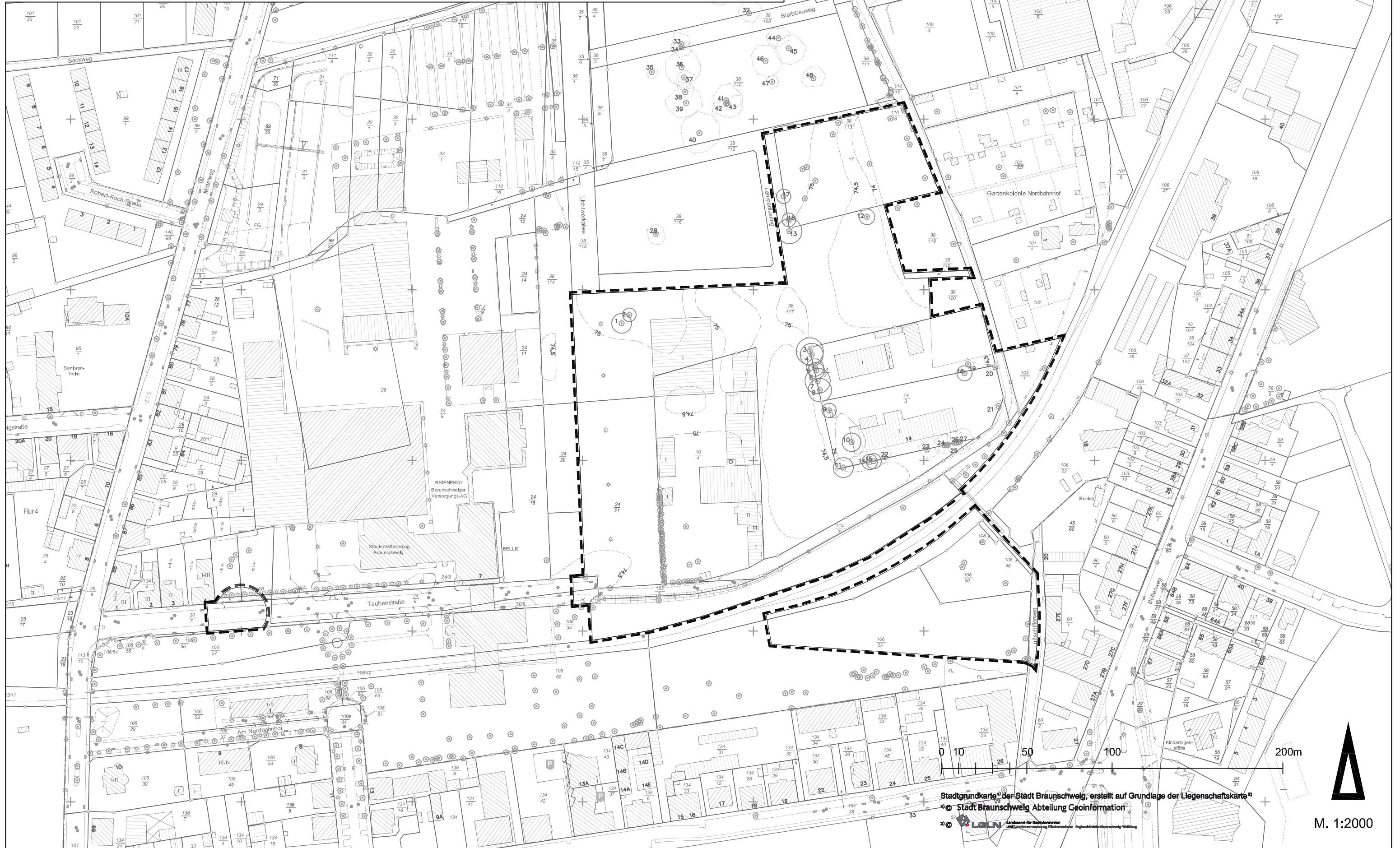
Der Bau der Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert

Leuer

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Vertragsgebiet
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3.1: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich A
- Anlage 3.2: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich B
- Anlage 3.3: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen

Bebauungspläne mit örtlicher Bauvorschrift  
**Taubenstraße, HA 135, und Nordanger, HA 136**  
Vertragsgebiet (Stand: 10. August 2016)



Stadtgrundkarte der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte

© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

© LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

M. 1:2000



# Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Nordanger, HA 136 Nutzungsbeispiel

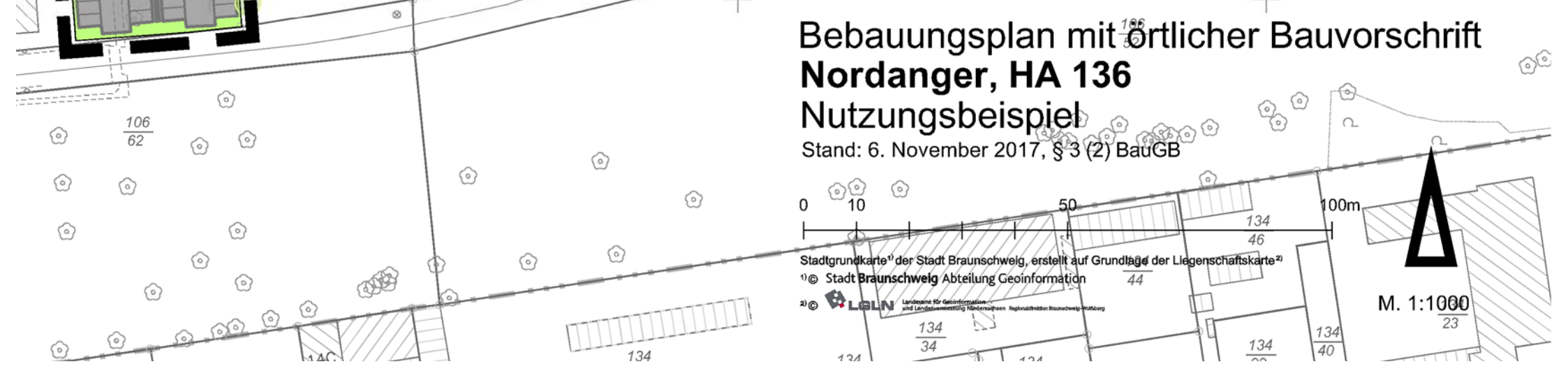
Stand: 6. November 2017, § 3 (2) BauGB

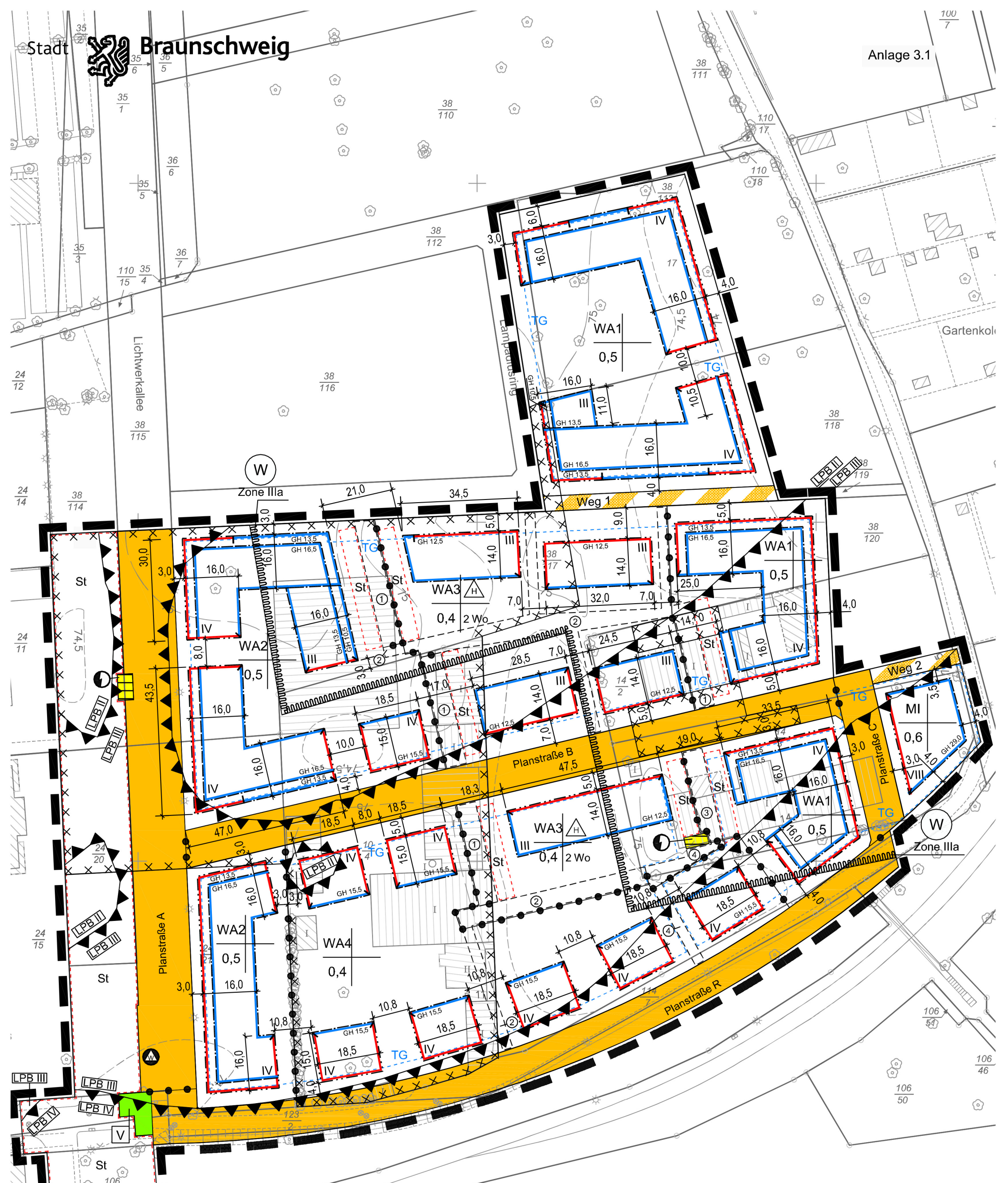


Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>  
<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation  
<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig



M. 1:1000  
23





Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
Nordanger, HA 136<sup>106</sup>/<sub>52</sub>  
Entwurf Rechtsplan

Stand: 6. November 2017, § 3(2) BauGB

0 10 50 100m

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

2) © LGLN Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig

134  
44

M. 1:1000

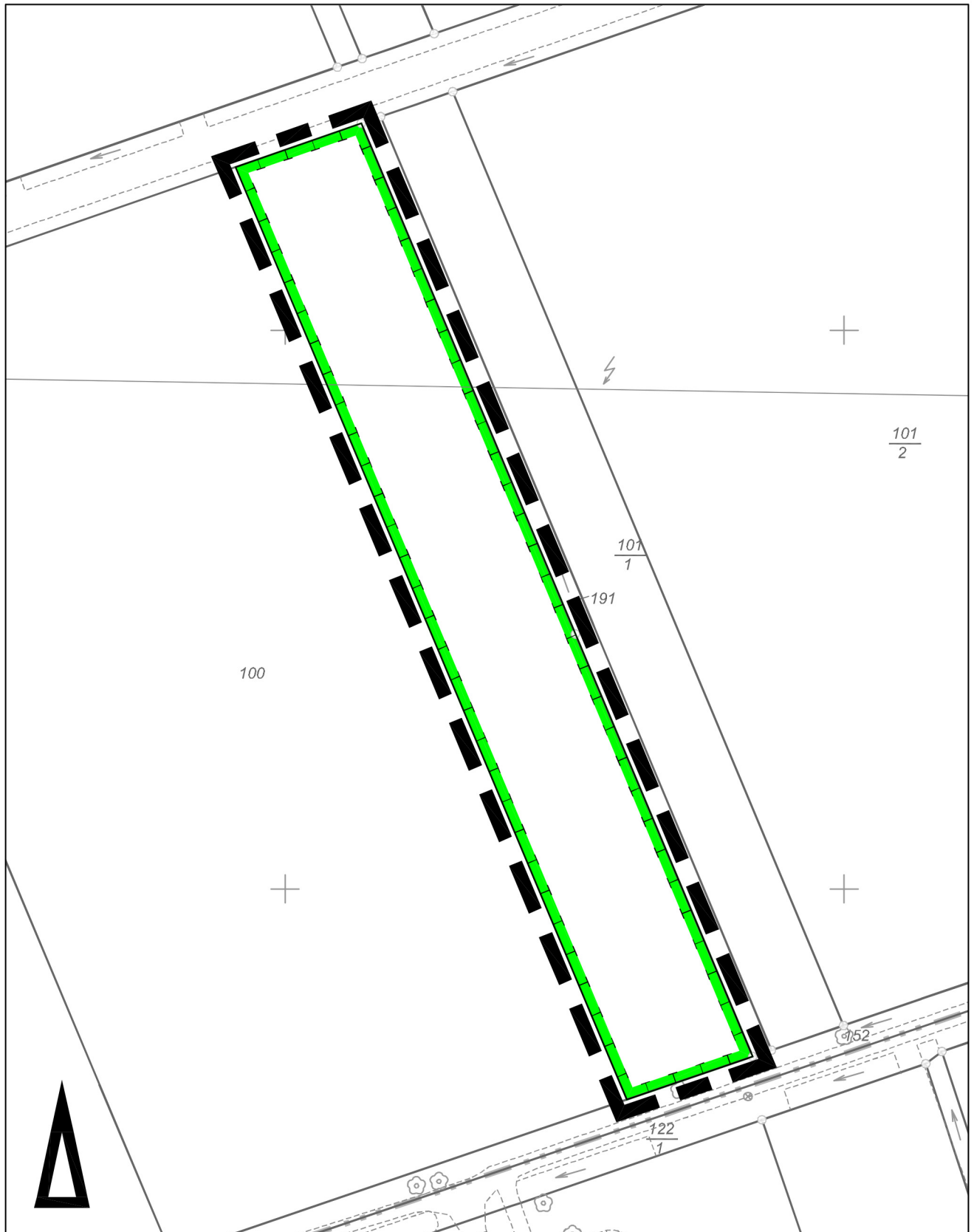
134  
23

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

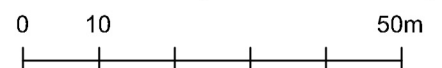
**Nordanger**

**HA 136**

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B, Gemarkung Dibbesdorf, Flur 3, Flurstück 100 tlw.)



Maßstab 1:1000



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> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Nordanger**

**HA 136**

Planzeichenerklärungen (Zahlenangaben sind Beispiele)




**Art der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>2 Wo</b>	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden



**Maß der baulichen Nutzung**

0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 13,5	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern



**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

	nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

**Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"


**Anlagen der Ver- und Entsorgung**

	Elektrizität
	Wertstoffcontainer


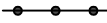


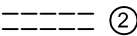

**Grünflächen**

	Verkehrsr Grünfläche
---	----------------------


**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung
---	---


**Sonstige Festsetzungen**

	Grenze des Geltungsbereiches
	Nutzungsabgrenzung
	Flächen für Stellplätze
	Flächen für Tiefgaragen
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
	Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche






**Nachrichtliche Übernahmen**

	Wasserschutzgebiet Zone IIIa
---	------------------------------

**Kennzeichnung**

	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
---	---

**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  
„Nordanger“**

**HA 136**

**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

**I Art der baulichen Nutzung**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3. Im Mischgebiet sind im Erdgeschoss Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Im Mischgebiet können Nutzungen im Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden:

- Geschäfts- und Büronutzungen.

Im Mischgebiet sind Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:

- Wohnnutzungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Im Mischgebiet können Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Mischgebiet sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

**II Maß der baulichen Nutzung**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis maximal 30 % zulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist die Fläche von Tiefgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht von Hochbauten überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m versehen werden. Notwendige Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wege sind von der Substratüberdeckung ausgenommen.

Soweit zur Erfüllung der Textlichen Festsetzungen A.V.2.1 auf den Flächen von Tiefgaragen Baumpflanzungen erforderlich sind, ist eine durchwurzelbare Substratabdeckung von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> je Baumstandort herzustellen.

3. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet wird die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf mindestens 0,25 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Regelung unberührt.

---

### III Höhe baulicher Anlagen

---

#### 1. Gebäudehöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV- und Solaranlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Gebäudehöhe von Hauptgebäuden mindestens 10,0 m, im Mischgebiet mindestens 20,0 m.

#### 2. Sockel

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 1,2 m über dem Bezugspunkt betragen.

Im Mischgebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt betragen.

#### 3. Bezugspunkt der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt 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 Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

---

### IV Überbaubare Grundstücksflächen

---

#### 1. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte, sonstige Außentreppen und Rampen

bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Soweit eine um 3,0 m nach innen versetzte Baugrenze für die Staffelgeschosse festgesetzt ist, darf diese auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 3,0 m überschritten werden.

#### 2. Vor- und Rücksprünge von Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet dürfen die Baulinien auf maximal 35 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m über- oder unterschritten werden.

Rücksprünge von Loggien oder Hauseingängen dürfen auch mehr als 0,5 m betragen.

Loggien dürfen die Baulinien maximal um 0,5 m überschreiten. Entlang der Planstraße A dürfen Loggien ausnahmsweise die Baulinien um maximal 1,5 m überschreiten.

#### 3. Überschreitung von Baugrenzen

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Gebäude Baugrenzen auf maximal 35 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m überschreiten.

#### 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen und den Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Müllboxen, Fahrradständer, Einfriedungen gemäß B.V, Werbeanlagen gemäß B.IV.1 und Briefkastenanlagen. Standorte für Müllboxen müssen gemäß A.V.2.4 begrünt werden. Alternativ ist eine bauliche Einfassung zulässig, soweit sie eine Höhe von 1,6 m nicht überschreitet und aus den unter B.III.2 aufgeführten Materialien besteht.

#### 5. Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur wie folgt zulässig:

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und im Mischgebiet sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze sind Garagen unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist ein Stellplatz je Baugrundstück in den Vorgartenbereichen zulässig. Garagen und Carports sind in den Vorgärten unzulässig.
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und im Mischgebiet sind Stellplätze in Gebäuden nur in Tiefgaragen unterhalb der

Erdgeschosszone bis zu einer Sockelhöhe gemäß A.III.2 zulässig.

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Stellplätze ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig, wenn sie baulich in das Hauptgebäude integriert sind und ihre Breite insgesamt höchstens die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite beträgt.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist nur eine Zufahrt je Grundstück in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind maximal zwei Zufahrten je Grundstück in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

---

## V Grünordnung

---

### 1. Begrünung öffentlicher Flächen

- 1.1 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen:
- Innerhalb der Planstraße A sind mindestens zwölf und
  - innerhalb der Planstraße B ebenfalls mindestens zwölf mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
  - Innerhalb der Planstraße A ist darüber hinaus entlang der Westseite ein 2,0 m breiter Streifen mit strauchartigen Gehölzen und 12 mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.
  - Innerhalb der Planstraße R sind insgesamt mindestens 14 großkronige Laubbäume integriert in die Parkplatzflächen zu pflanzen.
- 1.2 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.

### 2. Begrünung privater Flächen

- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 sind auf den Grundstücken je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum wie Eberesche, Hainbuche oder Feldahorn zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Großsträucher zu pflanzen.
- 2.2 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens vier Pkw sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,8 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzuzüchten.
- 2.3 Auf privaten Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.

Auf der westlich der Planstraße A festgesetzten Fläche für private Stellplätze ist davon abweichend je angefangene zehn Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.

2.4 Standorte für Müllboxen sind dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.

2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen.

### 3. Öffentliche und private Flächen

- 3.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> und mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern. Die Kronenform der Bäume ist entsprechend ihres natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.
- 3.2 Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:
- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
  - Großsträucher: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100-125 cm,
  - sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm.
  - Straßenbäume: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
  - Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- 3.3 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
- 3.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

---

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

---

1. Auf einem ca. 4.300 m<sup>2</sup> großen Teilstück des Flurstücks 100, Flur 3, Gemarkung Dibbesdorf (Geltungsbereich B) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Auf einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> ist eine Wiese mit jährlich zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes herzustellen. Auf dieser Fläche sind zudem zwanzig Wildobstgehölze als Hochstamm zu pflanzen.
  - Auf einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> sind halbruderale Gras- und Staudenfluren herzustellen. Diese sind durch eine jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in den ersten fünf Jahren zu entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten. In die Fläche sind fünf Lesesteinhaufen zu integrieren.
  - Auf einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> ist ein naturnahes Feldgehölz aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Es sind vorrangig Gehölze zu verwenden, die als Vogelnährgehölze dienen können. Im Abstand

- von 10-15 Jahren werden die Gehölze partiell auf den Stock gesetzt. Das Schnittgut verbleibt im Bestand.
- Auf einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> sind drei Aufweitungen des östlich der Fläche befindlichen Grabens mit unterschiedlich gestalteten Böschungsneigungen herzustellen. Das entnommene Bodenmaterial ist in Form leichter Bodenwellen innerhalb der übrigen Maßnahmenfläche einzubringen.
2. Innerhalb des Plangebietes sind drei für den Gartenrotschwanz geeignete Nistkästen an Bäumen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Kästen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten zur Verfügung zu stellen.
  3. Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind mit einer fünfjährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
- 
- VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 
1. Lärmpegelbereiche
    - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 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.
    - 1.2 Ab Lärmpegelbereich IV sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone auf der der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite unzulässig, sofern kein zusätzlicher Außenwohnbereich auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses errichtet ist.
    - 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise gewährleistet wird (vgl. Hinweise).
- 
- VIII Sonstige Festsetzungen
- 
1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
    - 1.1 Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Rad Fahrende zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.
    - 1.2 Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Flächen werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Rad Fahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie

ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.

- 1.3 Innerhalb der mit ③ gekennzeichneten Flächen werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Rad Fahrende zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Leitungsträger festgesetzt.

- 1.4 Innerhalb der mit ④ gekennzeichneten Flächen werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Rad Fahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Leitungsträger festgesetzt.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg

Über die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ Weg 1 ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zulässig, sofern kein unmittelbarer Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche besteht.

3. Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Dabei kann die Entwässerung der privaten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und dem Mischgebiet ausnahmsweise auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen erfolgen.

## B Örtliche Bauvorschrift

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

---

### I Geltungsbereich

---

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordanger“, HA 136.

---

### II Dächer

---

1. Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind für bauliche Anlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.

2. Dachbegrünung und -materialien

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrüneten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.

Dacheindeckungen aus Metall sind unzulässig.

---

### III Fassaden

---

#### 1. Fassadengliederung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden mindestens alle 30 laufende Meter durch Material- und/ oder Farbwechsel und Traufsprünge von mindestens 0,5 m oder durch Vor- und Rücksprünge der Fassade von 0,3 bis 0,5 m zu gliedern.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden mindestens alle fünf Nutzungseinheiten durch Material- und/ oder Farbwechsel und Traufsprünge von mindestens 0,5 m oder durch Vor- und Rücksprünge der Fassade von 0,3 bis 0,5 m zu gliedern.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Fenster entlang öffentlicher Flächen in stehenden Formaten auszuführen. Ausnahmen von dieser Vorschrift können zugelassen werden, wenn die vorgesehene vertikale Gliederung der Baukörper auf andere Art und Weise erfolgt.

#### 2. Materialien/ Farbigkeit

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Dabei sind mindestens 10 %, höchstens jedoch 30 % anderweitige Materialien zu verwenden (Fenster und andere Öffnungen werden dabei nicht eingerechnet). Ausnahmsweise ist Klinker bis zu 80 % der Fläche an den Fassaden zulässig.
- 2.2 Die Farbigkeit der Außenwandflächen muss dabei den folgenden Farbtönen nach NCS entsprechen:

1. NCS S 1000-N
2. NCS S 2000-N
3. NCS S 2010-G50Y
4. NCS S 2050-Y60R
5. NCS S 3010-Y30R
6. NCS S 1510-Y50R
7. NCS S 1015-Y20R
8. NCS S 1005-G60Y
9. NCS S 0804-B50G
10. NCS S 2050-Y40R
11. NCS S 1015-Y40R
12. NCS S 4010-Y70R
13. NCS S 2020-G80Y
14. NCS S 2030- Y60R
15. NCS S 4000-N
16. NCS S 1510-G90Y

#### 3. Loggien und Balkone

- 3.1 Die den öffentlichen Flächen zugewandten Freisitze sind als Loggien auszubilden. In den von den öffentlichen Flächen abgewandten Bereichen sind auch Balkone zulässig.
- 3.2 Loggien im Sinne dieser Festsetzungen sind Freisitze, die maximal 0,5 m über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden hinausragen.

- 3.3 Balkone im Sinne dieser Festsetzung sind Freisitze, die über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden ausragen oder aus eigenständigen, den Fassaden vorgestellten Systemen bestehen.

---

### IV Werbeanlagen

---

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an den Fassaden im Bereich der Erdgeschosszone zulässig.
  - Werbeanlagen dürfen eine Länge von 2/3 der Fassade der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind insbesondere unzulässig:
- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
  - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
  - akustische Werbeanlagen.

---

### V Einfriedungen

---

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen und entlang der Flächen mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht nur wie folgt zulässig:
- als Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m oder
  - als gemauerter Sockel mit einer Höhe von maximal 0,5 m.

---

### VI Stellplätze

---

1. Je Wohneinheit ab 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung ist auf privatem Grund mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, sofern für die Anwohner über ein vertraglich vereinbartes und mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Insgesamt darf ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit im Geltungsbereich gemäß Mobilitätskonzept nicht unterschritten werden.
2. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen mindestens 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.
3. Für Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung, die an das Studentenwerk oder einen anderen Träger gebunden sind, gilt der Stellplatzschlüssel von mindestens 0,33 Einstellplätzen je Wohnung, wenn mindestens 1,0 Fahrradeinstellplatz je Wohnung hergestellt wird.

## VII Ordnungswidrigkeiten

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

### C Hinweise

#### 1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III a des Wasserwerkes „Bierroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs-AG. Die Bestimmungen der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk des Bierroder Weges der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978“ sind zu beachten.

Die Einrichtung von Erdwärmeeinrichtungen ist der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig anzuzeigen.

#### 2. Versickerung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III a sollten die anthropogenen Auffüllungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen vollständig ausgetauscht werden. Alternativ sind hier Nachweise zu führen, dass eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen ist.

Die Planungen für alle Anlagen zur Regenwasserversickerung innerhalb der Wasserschutzzone III a müssen der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig zur Genehmigung vorgelegt werden. Alle Planungen für Anlagen zur Regenwasserversickerung von den Verkehrsflächen außerhalb der Wasserschutzzone III a sind bei der SE|BS zu beantragen.

#### 3. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Eine Gefahrenerkundung auf Kampfmittel ist aus Sicherheitsgründen vor dem Beginn von Baumaßnahmen durchzuführen. Werden Erdarbeiten auf Flächen durchgeführt, bei denen der Kampfmittelverdacht vor dem Baubeginn aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht geklärt werden kann, sind diese baubegleitend durch eine Kampfmittelerkundungsfirma zu überwachen (Bauaushubüberwachung). Anschließend ist in Höhe der Baugrubensohle eine Sohlensondierung auf Kampfmittel auszuführen.

#### 4. Schall

##### 4.1 Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Schienenverkehr im Bereich des geplanten Nordparks lärmvorbelastet.

##### 4.2 Nachweis im Einzelfall:

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Bodenfaktor  $G = 0,5$  und für die

meteorologische Korrektur  $C_{\text{met}}$  mit  $C_0 = 2$  dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 für die jeweilige kritische Immissionshöhe anzufertigen. Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen und für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu Grunde zulegen.

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.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Schienenverkehrslärms ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

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

#### 4.3 Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.VIII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

#### 5. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

#### 6. Gehölzpflanzungen

Für die auf öffentlichen Grünflächen und den Maßnahmenflächen genannten Gehölzpflanzungen sind Gehölze nachweislich aus autochthonen Erntebeständen mit dem Herkunftsgebiet 1 (entsprechend dem Leitfaden des BMU 2012) zu verwenden.

7. Bahnanlagen

Entlang der südlich angrenzenden Bahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnverkehrs verwechselt werden könnten.

8. Entwässerung

Die Entwässerung der öffentlichen Flächen ist so bemessen, dass das Regenwasser bis zu einem 20-jährlichen Regenereignis zurückgehalten und anschließend abgeleitet werden kann, ohne dass das Oberflächenwasser auf angrenzende oder private Grundstücke gelangt. Für alle Regenereignisse mit einer Wiederkehrzeit von über 20 Jahren hat sich der Grundstückseigentümer selbst durch baulich geeignete Maßnahmen gegen das Oberflächenwasser von angrenzenden Flächen zu schützen. Das eigene Oberflächenwasser vom Grundstückseigentümer darf nicht auf die öffentliche Fläche abgeleitet werden. Zudem muss ein Überflutungsnachweis über eine Wiederkehrzeit eines Regenereignisses von mindestens 30 Jahren geführt werden.

**D Kennzeichnung**

1. Altlastenverdachtsflächen/ -untersuchungen

Im Plangebiet liegen teils kleinräumige, teils flächige Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor. Die Untergrunduntersuchungen wurden nur orientierend durchgeführt, d. h. es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass noch weitere höher belastete lokal begrenzte Verunreinigungen vorliegen.

Entsprechend ist Bodenaushub im gesamten Plangebiet gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fachgerechte Entsorgung von besonders überwachungsbedürftigem Abfall muss nachgewiesen werden.