

*Betreff:*

**Satzung zur Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift "An der Schölke-Neu", HO 54  
Stadtgebiet zwischen Wiedebeinstraße, Kreuzstraße und Schölke  
Satzungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

02.03.2020

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

*Sitzungstermin*

11.03.2020

*Status*

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

17.03.2020

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

24.03.2020

Ö

**Beschluss:**

„Die als Anlage 2 beigefügte Satzung zur Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „An der Schölke – Neu“, HO 54, wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.“

**Sachverhalt:**

**Beschlusskompetenz**

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

**Anlass und Ziel der Änderungssatzung**

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg hat mit Urteil vom 18. Juni 2019 zu einem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift einer anderen Kommune festgestellt, dass bei dem Erlass einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) auf Grundlage von § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu differenzieren ist, ob es sich dabei um Festsetzungen im eigenen Wirkungskreis (§ 84 Abs. 1 und 2 NBauO) oder um Festsetzungen im übertragenen Wirkungskreis (§ 84 Abs. 3 NBauO) handelt. Sofern nur pauschal § 84 NBauO als Rechtsgrundlage zitiert wird, handelt es sich um einen Verstoß gegen das Zitiergebot gemäß Art. 43 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsischer Verfassung (NV). Damit ist eine solche örtliche Bauvorschrift unwirksam.

Von diesem Urteil ist der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „An der Schölke – Neu“, HO 54, betroffen, da er ebenfalls nur § 84 NBauO als Rechtsgrundlage ohne weitere Differenzierung nennt. Gegen den Bebauungsplan ist ein Normenkontrollverfahren vor dem OVG Lüneburg anhängig.

Deshalb ist ein Änderungsverfahren zur Ergänzung der Rechtsgrundlagen erforderlich. Da es sich nicht um eine inhaltliche Änderung der Planung handelt, ist die erneute Durchführung weiterer Verfahrensschritte, wie insbesondere eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

Die bisher geltenden Textlichen Festsetzungen (Rechtsverbindlichkeit 6. November 2019) sind gemäß der Vorlage zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan HO 54 (DS 19-11042) unverändert als Anlage 4 beigefügt.

### **Empfehlung**

Es wird empfohlen, die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „An der Schölke – Neu“, HO 54, zu beschließen.

Leuer

### **Anlage/n:**

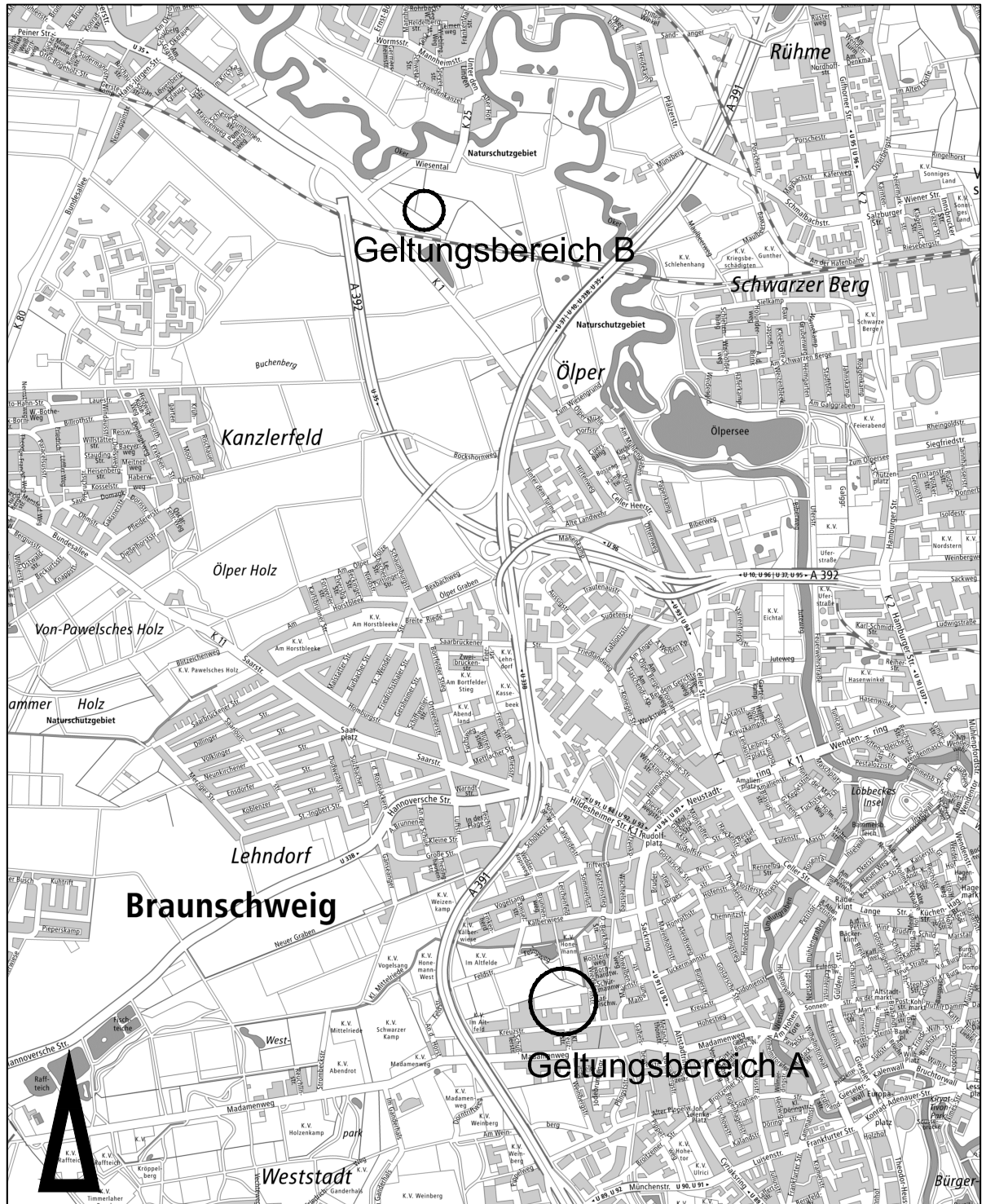
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Satzung zur Änderung des Bebauungsplans HO 54
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „An der Schölke – Neu“, HO 54, Rechtsverbindlichkeit 6. November 2019

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**An der Schölke-Neu**

**HO 54**

Übersichtskarte, Geltungsbereiche A und B, Stand: 12. August 2019, § 10 (1) BauGB

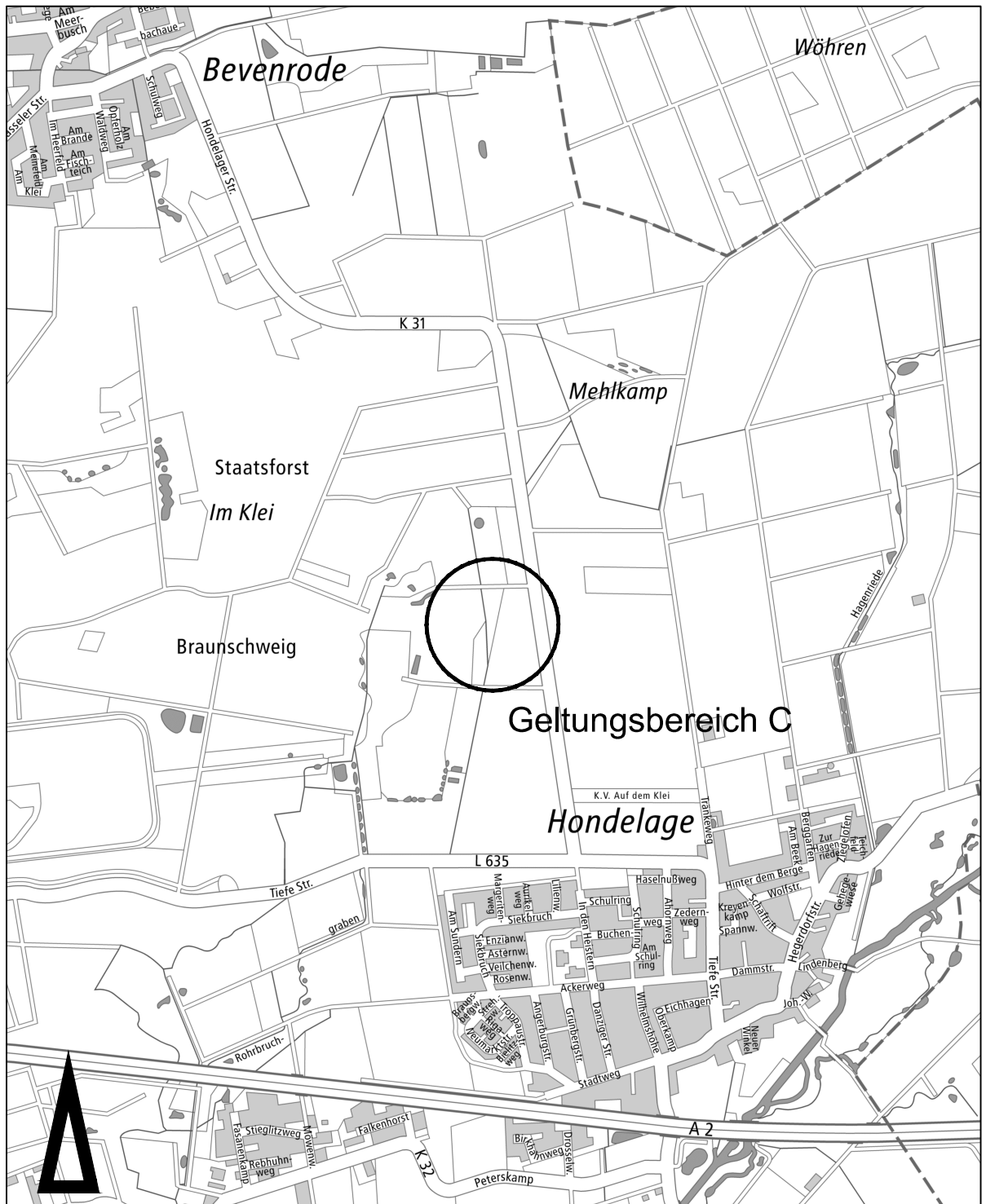


Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**An der Schölke-Neu**

**HO 54**

Übersichtskarte, Geltungsbereich C, Stand: 12. August 2019, § 10 (1) BauGB



**Satzung  
zur Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift  
An der Schölke - Neu**

Aufgrund §§ 9 Abs. 4, 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 01. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Stadt Braunschweig am **Datum** folgende Satzung beschlossen.

**Artikel I**

Der Bebauungsplan „An der Schölke – Neu“, HO 54, vom 6. November 2019 wird wie folgt geändert:

Die Überschrift „B Örtliche Bauvorschrift“ der Textlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung:

**„B Örtliche Bauvorschrift**

gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO (zu Ziff. II) und § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO (zu Ziff. III) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 80 NBauO“

**Artikel II**

Die Satzung wird gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 31. Mai 2019 in Kraft gesetzt.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

I. V. Leuer  
Stadtbaurat

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift

**An der Schölke - Neu**

**HO 54**

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

|   |                                               |   |
|---|-----------------------------------------------|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen                              | 2 |
| 2 | Anlass und Ziel der Änderungssatzung          | 2 |
| 3 | Begründung der Änderungssatzung               | 2 |
| 4 | Wesentliche Auswirkungen der Änderungssatzung | 2 |

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Stand: **11.12.2019** -

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### **1.2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

### **1.3 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

## **2 Anlass und Ziel der Änderungssatzung**

Das Obergerverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg hat mit Urteil vom 18. Juni 2019 zu einem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift einer anderen Kommune festgestellt, dass bei dem Erlass einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) auf Grundlage von § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu differenzieren ist, ob es sich dabei um Festsetzungen im eigenen Wirkungskreis (§ 84 Abs. 1 und 2 NBauO) oder um Festsetzungen im übertragenen Wirkungskreis (§ 84 Abs. 3 NBauO) handelt.

Sofern nur pauschal § 84 NBauO als Rechtsgrundlage zitiert wird, handelt es sich um einen Verstoß gegen das Zitiergebot gemäß Art. 43 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsischer Verfassung (NV). Damit ist eine solche örtliche Bauvorschrift unwirksam.

Von diesem Urteil ist der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „An der Schölke - Neu“, HO 54, betroffen, da er ebenfalls nur § 84 NBauO als Rechtsgrundlage ohne weitere Differenzierung nennt. Gegen den Bebauungsplan ist ein Normenkontrollverfahren vor dem OVG Lüneburg anhängig.

Deshalb ist ein Änderungsverfahren zur Ergänzung der Rechtsgrundlagen erforderlich.

Da es sich nicht um eine inhaltliche Änderung der Planung handelt, ist die erneute Durchführung weiterer Verfahrensschritte, wie insbesondere eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

## **3 Begründung der Änderungssatzung**

Aufgrund des genannten Urteils ist eine Ergänzung der Rechtsgrundlagen für die Örtliche Bauvorschrift erforderlich. Die Überschrift zu „B Örtliche Bauvorschrift“ der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan HO 54 wird so ergänzt, dass die jeweilige Rechtsgrundlage ganz konkret den jeweiligen Festsetzungen zugeordnet wird.

Nicht geklärt wurde in dem genannten Urteil, ob zusätzlich die jeweiligen Nummern der betroffenen Absätze von § 84 NBauO zu nennen sind. Der Vollständigkeit halber werden auch diese Nummern genannt.

Daraus ergeben sich folgende Zuordnungen:

- Bei den Textlichen Festsetzungen B II (Dächer), B III (Einfriedungen) handelt es sich um Festsetzungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 NBauO. Diese Festsetzungen werden im übertragenen Wirkungskreis getroffen.

Die Änderungssatzung wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt, um einen von Beginn an fehlerfreien Bebauungsplan zu erhalten. Da mit der o. g. Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift keine inhaltlichen Änderungen der Planung verbunden sind, sondern lediglich eine Konkretisierung der Rechtsgrundlagen erfolgt, sind Belange des Vertrauensschutzes der Planbetroffenen allenfalls gering zu gewichten und geben keinen Anlass, von der Rückwirkung abzusehen.

#### **4 Wesentliche Auswirkungen der Änderungssatzung**

---

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ST HO 54 gelten unverändert weiter. Änderungen der Planungsinhalte ergeben sich nicht.

Die Änderungssatzung wird gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt.

Da zum Bebauungsplan HO 54 ein Normenkontrollverfahren anhängig ist, wurde mit der Erschließung und Bebauung des Gebietes noch nicht begonnen. Von der Änderungssatzung sind deshalb keine bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäude betroffen.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**„An der Schölke-Neu“**

**HO 54**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

**I Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 5

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BaunVO durch die Grundfläche von
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO
 bis maximal 35 % zulässig.
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 muss die Traufhöhe mind. 6,5 m über dem Bezugspunkt betragen.
- 2.2 Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 darf die Höhe der baulichen Anlage maximal 11,0 m über dem Bezugspunkt betragen.
- 2.4 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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.

**III Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 mit abweichender Bauweise sind ausschließlich Hausgruppen zulässig. Diese dürfen länger als 50 m sein.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gebäudelängen bis jeweils max. 20 m zulässig.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im südlichen Baufeld ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und überdachte Terrassen um bis zu 1,5 m zulässig.

**IV Garagen und Nebenanlagen**

1. Garagen, offene Garagen („Carports“) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 1.1 Abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Stellplätze und offene Garagen („Carports“) auf der straßenzugewandten Seite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
  - 1.3 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

**V Grünordnung, Wasserwirtschaft**

1. Erhaltung von Bäumen

- 1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm durch geeignete Maßnahmen entsprechend RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode am ungefähr gleichen Ort nachzupflanzen.

- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sowie vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm durch geeignete Maßnahmen entsprechend RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode am ungefähr gleichen Ort nachzupflanzen. Zulässig ist die Entnahme von Bäumen für die Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens, angenommen der in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume.
2. Öffentliche Flächen
  - 2.1 In der Planstraße 4 sowie innerhalb der in der öffentlichen Grünfläche [2] befindlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 17 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb der Planstraßen 1 bis 3 mindestens 13 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
  - 2.2 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens netto 2,0 m Breite und in der Regel 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Im Gehwegbereich an der Planstraße 4 sind die Baumscheiben zusätzlich durch einen geeigneten Wurzelschutz gegen Trittbelastungen zu schützen.
  - 2.3 Die öffentliche Grünfläche [1] ist unter Einbeziehung bestehender Vegetationsstrukturen mit Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und mit Einzelbäumen und einzelnen dichten Gehölzgruppen zu gestalten. Die Mahd der Wiesen- und Rasenflächen erfolgt max. zweimal pro Jahr mit Abfuhr des Mahdgutes. Für dichte Gehölzanpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze, für Einzelbäume überwiegend standortheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden. In der mit Spielplatz gekennzeichneten Fläche sind Kinderspielflächen von mindestens 200 m<sup>2</sup> zu realisieren.
  - 2.4 Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von mindestens 630 m<sup>3</sup> anzulegen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:2 bis 1:4 herzustellen. Die Randbereiche des Beckens sind gruppenweise mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 5 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Zufahrtbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.
  - 2.5 Die öffentliche Grünfläche [2] ist durch die unter A V 2.1 festgesetzten Baumpflanzungen und durch gegliederte Gehölzstrukturen sowie die Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen.
- 2.6 In der öffentliche Grünfläche [3] ist durch Abgrabungen ein durch unterschiedliche Tiefen und Böschungen mit unterschiedlichen Neigungen naturnah gestalteter Retentionsraum von mind. 910 m<sup>3</sup> zu schaffen. Die Fläche ist durch gegliederte Gehölzstrukturen sowie die Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen.
3. Private Flächen
  - 3.1 In den Flächen für Anpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen im Pflanzabstand von 0,5 - 1,0 m und mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen, die als geschnittene oder freiwachsende Hecke angelegt werden kann.
  - 3.2 Übergänge von einer durchgeführten Geländeaufschüttung auf das Ursprungsniveau von öffentlichen Grünflächen sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück abzuwickeln. Dabei u.U. zur Anwendung kommende Winkelstützelemente sind zur Öffentlichen Grünfläche hin mit Kletterpflanzen zu beranken oder mit einer Hecke einzugrünen.
  - 3.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, sind auf den Grundstücken je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum wie Eberesche, Hainbuche oder Feldahorn oder als Hochstamm zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Großsträucher zu pflanzen.
  - 3.4 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens vier Pkw sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,8 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
  - 3.5 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.
4. Allgemeine Festsetzungen zur Begrünung
  - 4.1 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
    - Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe;
    - Obstbäume: Hochstamm, 10 bis 12 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe;
    - Heister: 150 bis 200 cm, 2 x verpflanzt;
    - Sträucher: verpflanzt, 60 bis 100 cm Höhe.
  - 4.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Kronen bestehender und als Hochstamm neu zu pflanzender Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten. Ein Rückschnitt ist allenfalls

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | zum Erhalt der Verkehrssicherheit und der entsprechenden Pflege zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     | bauen. Die Abplagungsflächen sollen max. 4-7 m² groß sein. Die abgeplagten Einzelflächen werden mit 15 – 20 Gehölzen (Pflanzqualität: Forstware) dicht bepflanzt. Der Waldbestand bleibt der freien Entwicklung überlassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.3  | Es sind folgende Fertigstellungstermine der gemäß A V "Grünordnung" festgesetzten Anpflanzungen einzuhalten:<br>- für Pkt. A V 2. Herstellung spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen;<br>- für Pkt. A V 3. Herstellung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.                                                     | 2.3 | Am südlichen Rand der in 2.2 genannten Waldneugründungsfläche sind durch Abgrabungen Flutmulden auf einer 2.500 m² großen Fläche in Ost-West-Richtung durch Erweiterungen der bestehenden Mulden herzustellen. Mit dem Aushubboden ist eine Geländekuppe an der Südgrenze zu gestalten. Auf dieser Geländekuppe ist durch Sandauftrag ein Huderplatz für Rebhühner zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.                                                                                                                     |
| 4.4  | Für alle öffentlichen Pflanz- und Rasenflächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.                                                                                                                                                                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.5  | Zugänge von privaten Grundstücken auf öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2.4 | Der Quellbereich/-graben an der Südgrenze ist als Amphibiengewässer zu entwickeln. Der Bereich ist auf entsprechendem Niveau einzustauen, bedarfsweise zu vertiefen bzw. aufzuweiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| VI   | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2.5 | Für eine Beweidung des Grünlandes ist ein viehkehrender Elektrozaun zu errichten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.   | Geltungsbereich A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2.6 | Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches B müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.1  | In verbleibenden Altbäumen im Geltungsbereich A sind mindestens fünf Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter anzubringen.                                                                                                                                                                                                                                   | 3.  | Geltungsbereich C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2  | In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 ist pro Grundstück jeweils eine Nisthilfe für Nischen- und Höhlenbrüter am Gebäude anzubringen.                                                                                                                                                                                                                | 3.1 | Die im Geltungsbereich C gelegene Fläche, Gemarkung Hondelage, Flur 5, Flurstück 168/3, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Grünland zu bewirtschaften. Dabei ist die Fläche zwischen Juni und Dezember mit bis zu drei Großvieheinheiten zu beweidern.                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.3  | In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist pro Grundstück jeweils eine Nisthilfe für Fledermäuse am Gebäude anzubringen.                                                                                                                                                                                                                        | 3.2 | Innerhalb der Fläche sind zusätzlich drei Sandkuppen als Huderstellen für Rebhühner zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.4. | Die Auswahl und die Positionierung der unter den Pkt. A VI 1.1 bis A VI 1.3 festgesetzten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.                                                                                                                                                                          | 3.3 | Auf der gesamten Westseite des Grundstücks ist eine spezielle Einfriedung zu errichten, die für Weidevieh nicht passierbar sein darf, für Wildtiere jedoch durchlässig ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.5  | Es sind folgende Fertigstellungstermine der gemäß A VI 1. festgesetzten Maßnahmen einzuhalten:<br>- für A VI 1.1 Abschluss der Herstellung spätestens bis Beginn der Erschließungsarbeiten;<br>- für A VI 1.2 und A VI 1.3 Abschluss der Herstellung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.                                            | 3.4 | In die Fläche sind 5 Baumstubben einzubringen. Zusätzlich ist eine Stieleiche ( <i>Quercus rubor</i> ) mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft gegen Verbiß durch Weidevieh oder Wildtiere zu schützen.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.   | Geltungsbereich B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3.5 | Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind in einem fünf Meter breiter Streifen außerhalb des Weidezauns je angefangene 100 m² je 2 Obstbäume und 2 Sträucher entsprechend der in V 4. aufgeführten Pflanzqualität zu pflanzen. Dabei sind die Arten Essbare Ebersche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Hauszweitsche ( <i>Prunus domestica</i> Hauszweitsche), Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ), Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> ), Hasel ( <i>Corylus</i> ) und Kirschpflaume ( <i>Prunus cerasifera</i> ) zu pflanzen. |
| 2.1  | Die im Geltungsbereich B gelegene Fläche, Gemarkung Watenbüttel, Flur 3, Flurstück 288/93, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in einem Umfang von 6.840 m² zu mesophilem Grünland feuchter Standorte zu entwickeln. Hier ist max. zweimal pro Jahr eine Mahd vorzunehmen mit Abfuhr des Mahdgutes. |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.2  | Der nördliche Grundstücksteil ist in einem Umfang von 6.000 m² zu einem Hartholzauenwald zu entwickeln. Auf dieser Fläche ist alle 5-7 m die Grasnarbe abzuziehen und seitlich einzu-                                                                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

- 3.6 Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches C müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für alle Anpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

4. Die gemäß den textlichen Festsetzungen VI Nr. 2 bis 3 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen i.S. von §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 1a BauGB dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan HO 54 zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

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

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Allgemeine Wohngebiete:       | 66%   |
| Öffentliche Flächen:          | 34%   |
| darin enthalten Planstraße 4: | 16,2% |

#### VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (i. S. von DIN 4109 und VDI 2719) passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- 2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind im Lärmpegelbereich III schutzwürdige Außenwohnbereiche der einzelnen Wohneinheiten, wie z. B. Terrassen, offene Loggien und Balkone auf der der Planstraße 4 zugewandten Gebäudeseite unzulässig, sofern kein zusätzlicher Außenwohnbereich auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite - im direkten Schallschatten des zugehörigen Gebäudes - errichtet ist.
3. Von den Festsetzungen A VII 1 und A VII 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

#### VIII Sonstige Festsetzungen

##### Geh-,Fahr- und Leitungsrechte

- ① Gehrecht zugunsten der Anlieger, Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- ② Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

#### **B Örtliche Bauvorschrift**

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

#### I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für alle Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

#### II Dächer

##### Dachneigung

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

#### III Einfriedungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünfläche die Höhe von 1,2 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
2. Einfriedungen, die an die öffentlichen Grünflächen grenzen, sind nur als Hecken aus Laubgehölzen oder als Hecken in Verbindung mit einem integrierten Zaun zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als bauliche Anlage oder als Hecke aus Laubgehölzen zulässig.

## C Hinweise

1. Im Geltungsbereich A ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Flächensondierung und Bergung möglicher Kampfmittel durchzuführen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbefreiung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover ist der Stadt Braunschweig, Abt. Umweltschutz, vor dem Beginn von Bauarbeiten vorzulegen.
2. Für die gemäß A V "Grünordnung" und A VI "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Anpflanzungen sind geeignete Gehölzarten der Artenliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
3. Im Plangebiet liegen bereichsweise oberflächennahe Bodenverunreinigungen vor. Die Bodenverunreinigungen sind zeichnerisch als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die vorgesehene bauliche Nutzung ist nicht gefährdet. Bei Baumaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit besonderen Anforderungen / Nebenbestimmungen zu rechnen.  
  
In den gekennzeichneten Bereichen müssen im Bereich offener Beete und Grünflächen oberflächennah (bis zu einer Tiefe von mindestens 0,30 m) die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 1 mg/kg unterschritten werden. Dies kann durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag erfolgen. Ein gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.
4. Eine Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der Schadstoffbelastung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nicht zulässig. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist mit Auflagen sowie ggf. mit Maßnahmen zur Abreinigung des geförderten Grundwassers zu rechnen.
5. Die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die Verbote des § 44 BNatSchG sind insbesondere bei der Entfernung von Gehölzen sowie Abrissmaßnahmen von Gebäuden zu beachten, die dem Artenschutz unterliegende Vogel- und Fledermausarten betreffen könnten.
6. Lärmschutz
  - 6.1 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der A 391 und der Planstraße 4 lärmvorbelastet.
  - 6.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:  
  
Die Reflexionen sind bis zur dritten Ordnung zu berücksichtigen. Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS 90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen - vorzunehmen.

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

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987,

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