

## Betreff:

**Wann können Kinder und Jugendliche im Baugebiet "Vor den Hörsten" endlich spielen?**

## Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

## Datum:

25.11.2022

## Beratungsfolge:

Umwelt- und Grünflächenausschuss (zur Beantwortung)

08.12.2022

## Status

Ö

**Sachverhalt:**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan des Neubaugebiets „Vor den Hörsten“ wurde bereits im Jahr 2015 geregelt, dass ein Spiel- und zusätzlich ein Jugendplatz im Wohngebiet errichtet werden soll. Dies sei besonders wichtig, da ein bis dato bestehender und naher Spielplatz überbaut werden musste. Auch die zusätzliche Errichtung eines Jugendplatzes, habe eine wichtige Freizeitfunktion, die sogar über die Grenzen des Gebiets „Vor den Hörsten“ hinausgehe.<sup>1</sup> Denn in der näheren Umgebung gibt es weder angemessene Aufenthaltsflächen für Jugendliche noch ausreichend Spiel- und Bewegungsflächen für jüngere Kinder. Lediglich im benachbarten alten Baugebiet ist ein Spielplatz mit zwei Spielgeräten zu finden. Dieser reicht jedoch leider nicht aus, um allen Kindern im Baugebiet "Vor den Hörsten" das Bedürfnis nach einem nahen und großzügigen Spiel- und Bewegungsangebot zu erfüllen.

Kinderspielflächen gelten allgemein im Sinne des § 22 BImSchG als sozialadäquat und müssen somit keine immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfüllen, für Jugendplätze gilt diese Regelung jedoch nicht. So berichtete die Verwaltung im November 2021, dass der Bau eines Jugendplatzes bislang ausgesetzt werden musste, da ein Nachbar Widerspruch aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange erhoben hatte. Der Investor des Baugebietes erstellte daraufhin ein Schallgutachten, um die Lärmimmission eines Jugendplatzes am vorgesehenen Standort bewerten zu können. Dabei stellte sich heraus, dass eine weitere Lärmschutzwand an einer Seite des Jugendplatzes notwendig sei, um alle Interessen, auch die der AnwohnerInnen, zu schützen.<sup>2</sup>

Im Mai 2022 war der Bau des Jugendplatzes jedoch noch nicht gestartet, obwohl vorab bekannt gegeben wurde, zeitnah alle erforderlichen Umplanungen vorzulegen, um „den Kindern und Jugendlichen vor Ort schnellstmöglich einen attraktiven Jugendplatz zur Verfügung zu stellen, der zudem dem berechtigten Lärmschutzanspruch der Anwohnerschaft entspricht.“<sup>3</sup>

Stattdessen teilte die Verwaltung mit, dass die Planungen zum Jugendplatz nun doch grundlegend verändert werden müssten, um den nachbarschaftlichen Interessen und zwischenzeitlich veränderten Lärmschutzvorgaben gerecht zu werden. Deshalb werde der Entwurf noch weiter überarbeitet, bis alle Rechtsfragen final geklärt seien.<sup>4</sup>

Während die AnwohnerInnen im Baugebiet "Vor den Hörsten" die verpflichtende Auflage erhielten, ihre Bauvorhaben bis 2019 fertig zu stellen, lassen Spiel- und Jugendplatz seit über 8 Jahren auf sich warten. Gerade bei der Errichtung des versprochenen Spielplatzes, dessen Bau eigentlich problemlos durchzuführen wäre und keine langwierigen rechtlichen Fragen mit sich ziehen sollte, ist diese Verzögerung nicht hinnehmbar!

1. Worin unterscheiden sich die notwendigen grundlegenden Planungsveränderungen des Jugendplatzes von den vorherigen Planungen, die darauf basieren, lediglich eine weitere Schallschutzmauer zu errichten, um Immissionen zu senken?
2. Welche konkreten zeitlichen Angaben zum weiteren Planungs- und Umsetzungsablauf ergeben sich aus der neuesten Überarbeitung der Jugendplatzplanung?
3. Weshalb wurde bislang auch der im Bebauungsplan festgelegte Spielplatz nicht errichtet, obwohl Spielplätze im Gegensatz zu Jugendplätzen keine immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfüllen müssen?

<sup>1</sup> vgl. Stadt Braunschweig (2015): Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Vor den Hörsten. Begründung und Umweltbericht, vgl. S.9.

<sup>2</sup> vgl. Ds. 21-16340-01

<sup>3</sup> Ds. 21-15727-01

<sup>4</sup> vgl. Ds. 22-18560-01

**Anlagen:**

Bezugsurkunde anlässlich der Veräußerung von Baugrundstücken im Baugebiet "Vor den Hörsten"  
mit Hinweisen auf den Bau eines Spielplatzes und eines Jugendplatzes (grün markiert).

Nummer der Urkundenrolle für 2016



**Verhandelt**

zu Braunschweig

am



Vor mir, dem unterzeichnenden Notar



mit dem Amtssitz in Braunschweig

erschieden heute:

1

2



Die Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des amtierenden Notars aus durch:

- zu 1.: persönlich bekannt und bereits anderweitig durch gültiges Ausweispapier ausgewiesen
- zu 2.: wie zu 1.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Die Vertretungsbefugnis der

die Einsichtnahme des amtierenden Notars in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Braunschweig vom \_\_\_\_\_. bestätigt.

Die Erschienenen baten Beurkundung ihrer nachstehenden Erklärungen, die als

### **Bezugsurkunde**

anlässlich der Veräußerung von Baugrundstücken im Baugebiet "Vor den Hörsten" in Braunschweig-Waggum Verwendung finden soll.

## **§ 1 Lage der Grundstücke - Allgemeine Angaben**

### **1. Örtliche Beschreibung**

Das Baugebiet ist gelegen im Norden des Stadtteiles Waggum und umfasst die Flächen nördlich der vorhandenen Bebauung am Nordendorfsweg, östlich der Grabenparzelle 425, südlich der Wegeparzelle 357 und westlich des Feldweges „Zum Kahlenberg“.

## **2. Kampfmittel und Altlasten**

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Die Flächen des Baugebiets „Vor den Hörsten“ sind erstmals im August 2007 auf Kampfmittel untersucht worden.

Im Juli 2015 sind dann die erforderlichen Arbeiten zur Erlangung der Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit für die Flächen des Vorhabens ausgeführt worden. Die Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit liegt vor.

## **3. Geräuschsituation**

### **a) Jugendplatz**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche B wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmbelästigung durch den Jugendplatz eine Lärmschutzanlage (LSA1) in einer Gesamthöhe von 3 m über dem Bezugspunkt errichtet.

Die Freizeitlärmimmissionen des Jugendplatzes wird mittels der im B-Plan vorgesehenen Lärmschutzanlage (WA1) und bei typischer Bolzplatznutzung der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsricht- (IRW)/ bzw. Orientierungswert (OW) von 55 dB(A) (tags) gem. Freizeitlärmrichtlinie bzw. DIN 18005 in allen Bereichen des Plangebiets unterschritten.

### **b) Freibad**

Zum Schutz der neuen Bebauung vor Lärmbelästigung durch den Betrieb des benachbarten Sommerbades Waggum ist gemäß B-Plan innerhalb der Fläche für Verkehrsgrün eine Lärmschutzanlage (LSA2) vorgesehen. Innerhalb der Fläche WA1\* (Bauplatz Nr. 58) sind entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Fenster von Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses auf der dem Freibad abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Hiervon kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn seitens des Käufers bzw. Bauherren nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

### **d) Fluglärm**

Die Ortschaft Waggum ist gekennzeichnet durch ihre Nähe zum Flughafen Braunschweig-Wolfsburg. Bekanntermaßen kommt es immer wieder zu Beschwerden der in Flughafennähe wohnenden Bevölkerung über die vom Flugbetrieb ausgehende Lärmbelästigung. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Verlängerung der Start- und Landebahn des

Flughafens Braunschweig-Wolfsburg wurden die Fluglärmbelastungen für die Prognosesituation 2020 bereits untersucht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für hier geplante allgemeine Wohngebiete werden nach dem Ergebnis der Untersuchungen durch Fluglärmbelastungen unterschritten.

## **§ 2 Bebaubarkeit**

### **1. Planungsrecht**

Art und Maß der zulässigen Bebauung ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Vor den Hörsten“ WA 69 einschließlich dessen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen ist als **Anlage 1** beigelegt. Auf seinen Inhalt wurde verwiesen. Zeichnungen und Pläne lagen zur Durchsicht vor.

#### **a) Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet**

Aufgrund des Planungszieles, ein Neubaugebiet überwiegend für den Wohnungsbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um ein ruhiges Wohnumfeld zu gewährleisten, sind die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen. Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß nicht gestattet. Damit soll zusätzliches Verkehrsaufkommen vermieden werden, um dem Schutzanspruch der Wohnnutzung weitgehend gerecht zu werden.

#### **b) Flächen für Gemeinbedarf**

Aufgrund des errechneten Bedarfs wird eine Fläche mit einer Größe von rd. 1.200 m<sup>2</sup> westlich angrenzend an die innerhalb der öffentlichen Grünfläche B ausgewiesene Spielplatzfläche als Fläche für Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

### c) Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. die Einzelheiten hierzu sind in §§ 16ff. BauNVO geregelt. Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Nordwesten des Plangebietes, nördlich der optionalen Straßenfortführung nach Westen, ist ein größeres Grundstück für ein Einzelhaus vorgesehen. Aufgrund möglicher Geruchsbeeinträchtigungen bei bestimmten Wind- und Wetterverhältnissen durch die im Nordwesten des Plangebietes gelegenen Klärteiche wurde der nordwestlichste Planbereich von einer Bebauung mit Hauptgebäuden ausgenommen. Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhen baulicher Anlagen ausreichend bestimmt ist. Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wurde auf 25 % reduziert, um eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichender Durchgrünung auf den Grundstücken zu erzielen.

### d) Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) sowie über maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzten Höhen variieren für die unterschiedlichen Bereiche unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung und der Geländetopographie in Verbindung mit den zulässigen Dachformen.

Im südlich angrenzenden Bebauungsplan WA 63 "Nordendorfsweg" wurde eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 7,75 m festgesetzt. Da das neu anschließende Baugebiet vom Geländeniveau durchschnittlich rd. 1,0 m tiefer liegt als die bestehende Bebauung, wurde auf den direkt angrenzenden Bauflächen (WA 1 und WA1\*) eine zulässige Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Damit wird die Höhenentwicklung der Baukörper im neuen Baugebiet unterhalb der Höhenentwicklung der südlich angrenzenden Bebauung bleiben. Auf den tiefer liegenden Bauflächen wurde eine zulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Im Baugebiet wird die Traufhöhe auf 5,0 m begrenzt, nur im WA 1 und WA 1\* mit der geringeren Firsthöhe wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert, um das Verhältnis Baukörper zu Dachfläche im Baugebiet einheitlich zu gestalten.

Als Bezugspunkt ist die Straßenachse vor dem jeweiligen Grundstück gewählt, da die Topographie des Geländes um rd. 6,5 m von Süden nach Norden fällt.

#### **e) Überbaubare Grundstücksflächen - Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entlang der Baugebietsstraßen definiert, durch die großzügige Baufenster entstehen.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, in den südlichen und nördlichen allgemeinen Wohngebieten nur Einzelhäuser, um eine aufgelockerte Bebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung und um im Norden eine bessere Einbindung des Gebietes in die Landschaft zu erreichen.

#### **f) Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Kleingewächs- und Gerätehäuser können aufgrund ihres Volumens auf der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Damit halten sie im Straßenraum den gleichen Abstand zur Straßenverkehrsfläche wie die Hauptbaukörper und die Garagen und Carports. In den Hausgärten ist für die Kleingewächs- und Gerätehäuser ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen einzuhalten.

#### **g) Stellplätze und Garagen**

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen an ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten, um einen zweiten Stellplatz auf der Garagenzufahrt bereitzuhalten, ohne die Nutzung der davor verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuschränken. Nur in Bereichen, die an die Wegeverbindungen (Geh- und Radweg) grenzen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, ist ein geringerer seitlicher Grenzabstand zulässig, um diese Grundstücke nicht unverhältnismäßig in der Stellung der baulichen Anlagen zu beschränken. Beträgt der seitliche Grenzabstand weniger als 3,0 m sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten vollflächig zu begrünen. Die Breite der Grundstückszufahrten ist auf 4,0 m begrenzt, um den Versiegelungsgrad im Bereich der Vorgärten zu begrenzen und den grünen Charakter des Baugebietes zu stärken.

## 2. Baugrund und Grundwasserverhältnisse

### a) Allgemeine Hinweise

Die Gewährleistung für die Beschaffenheit des Baugrundes und die Bebaubarkeit wird nach Maßgabe der Regelungen im Kaufvertrag ausgeschlossen. Die nachfolgenden Ausführungen geben das Ergebnis der Untersuchungen bzw. Feststellungen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wieder und sind nicht als Beschaffenheitsvereinbarungen oder Zusicherungen zu verstehen. In jedem Fall und auch über die nachfolgenden Hinweise hinaus, wird die Untersuchung des Baugrundes im Hinblick auf das beabsichtigte Bauvorhaben durch einen geeigneten Fachmann empfohlen.

### b) Standsicherheit

Zur Sicherstellung der Ableitung des Niederschlagswassers war es erforderlich die nachfolgend aufgeführten Baugrundstücke mit Boden „aufzufüllen“. Für die Gründungsberatung und die Standsicherheit der angedachten Bebauung ist die Einbeziehung eines Baugrundgutachters insoweit **unbedingt** erforderlich.

Von der Auffüllung betroffene Bauplätze:



Generell sind die anstehenden Böden nach bisherigem Kenntnisstand für Flachgründungen der Gebäude geeignet. Nachteilig ist die Wasserempfindlichkeit der oberflächennah anstehenden Böden. Nach starken Niederschlägen wird ein Befahren der Flächen kaum möglich sein. Ein Befahren von freigelegten Sohlen sollte vermieden werden, da ansonsten Austauschmaßnahmen erforderlich werden können. Generell sollte nach dem Baugrubenaushub zum Schutz der Sohle gegen Witterungseinflüsse z.B. eine Kiessandschicht verdichtet eingebaut werden, die gegebenenfalls auch zur offenen Wasserhaltung verwendet werden kann.

Aussagen und Kennziffern zum Baugrund des Baugrundstückes sind rechtzeitig vor Hochbaubeginn durch einen Baugrundgutachter zu erarbeiten. Diese

Unterlagen sind **unbedingt** dem Architekten, Bauunternehmen oder Bauträger auszuhändigen.

**b) Nichtunterkellerte Gebäude:**

Die Gründungssohlen von nichtunterkellerten Gebäuden liegen im Geschiebemergelboden bzw. im schluffigen Sand. Falls aufgeweichte Bereiche angetroffen werden, wird empfohlen gutachterliche Begleitung hinzuzuziehen.

**c) Unterkellerte Gebäude:**

Unterkellerte Gebäude binden in den Geschiebemergel ein. In diesem Boden können in der Gründungssohle aufgeweichte Bereiche angetroffen werden. Die Trockenhaltung des Kellers sollte als wasserundurchlässige Wannenkonstruktion gemäß DIN 18195, Teil 6, Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser, erfolgen. Alternativ ist die Ausführung als „Weiße Wanne“ aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand möglich. Die Bauausführung und die Wahl der geeigneten bzw. gebotenen Maßnahmen angesichts der Grundwasserverhältnisse ist in jedem Fall allein Sache des Bauherrn.

### **§ 3 Erschließung und Infrastruktur**

#### **1. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Im Untersuchungsgebiet ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien nicht möglich. Auf ein Regenwasserkanalnetz kann nicht verzichtet werden. Unter Nutzung des nördlich der Bauflächen vorhandenen Grabens als Vorstau sollen die aus dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser der Vernässungsfläche im Nordwesten des Plangebietes zugeführt werden. Hier soll über Verdunstung und großflächige Vernässung das gesammelte Oberflächenwasser dem Naturhaushalt zeitlich verzögert wieder zugeführt werden.

Das Schmutzwasser wird separat in die nördlich des Baugebietes verlaufende Schmutzwasserleitung, unter Ausnutzung des Geländegefälles und des neu zu errichtenden Schmutzwasserpumpwerkes in dem westlich, 7,0 m breiten Stichweg, in die Kläranlage eingeleitet. Das notwendige Pumpwerk wird am nordwestlichen Rand errichtet werden.

## **2. Öffentliche Verkehrsflächen**

### **a) Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV**

Waggum wird von den Buslinien 413 (Leiferde-Rathaus-Querum-Waggum) und 424 (Rühme-Essenrode) im Halbstunden- bis Stundentakt angefahren. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Rabenrodestraße/ Ecke Breitenhop. Je nach Lage der Grundstücke beträgt die Entfernung zur Haltestelle ca. 300 bis 600 m. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Feuerbrunnen" befindet sich in ca. 600 - 900 m Entfernung zum Baugebiet

### **b) Motorisierter Individualverkehr. MIV**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den westlichen Teilbereich über den "Nordendorfsweg" über eine Parzelle, die zurzeit als Kinderspielplatz genutzt wird und für den östlichen Teilbereich über den Weg "Zum Kahlenberg". Der Spielplatz wird im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Neubaugebietes ersetzt.

### **c) Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes besteht aus zwei voneinander getrennten Ringstraßen mit zwei internen Verbindungen über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg und für den Not- und Rettungsfall. Die Radien der Ringschließung werden so gewählt, dass sie für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend sind. Der Ausbau dieser Straßen soll als verkehrsberuhigter Bereich mit gepflasterter Oberfläche in einer Mindestbreite von 6,5 m ohne Hochbordtrennung von Gehweg und Fahrbahn bei Anordnung von Kfz-Parkplätzen an Baumpflanzungen so erfolgen, dass ein für die Bewohner ansprechender, vielfältig nutzbarer Freiraum geschaffen wird. Hier soll die Wohnqualität Vorrang vor dem Kfz-Verkehr haben.

Mit der Erschließung wird die notwendige Anfahrbarkeit auch für die Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Rettungswege für die Feuerwehr etc. sind als Querung der inneren Grünfläche und als Stich zwischen beiden Erschließungsstraßen über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Um die Zufahrt zum Neubaugebiet aus beiden Richtungen des Nordendorfsweges zu ermöglichen, wird die dortige Verkehrsinsel zurückgebaut und die Zufahrt den Erfordernissen angepasst.

#### **d) Fuß- und Radverkehr**

Innerhalb der Erschließungsstraßen des Plangebietes wird auf eine Verkehrsartentrennung verzichtet (verkehrsberuhigter Bereich). Durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine Wegeverbindung an den nördlich des Gebietes angrenzenden Feldweg vorgesehen. Über diesen besteht eine Vernetzung der Freizeitwege des östlich an die Grasseler Straße angrenzenden Landschaftsschutzgebietes mit der Beberbachaue.

Vom Baugebiet in Richtung Süden erfolgt ganz im Westen eine fußläufige Anbindung an den Nordendorfsweg, ebenso wie im Osten parallel zum Grundstück des Freibades. Hier erfolgt die Erschließung über eine Teilfläche des Eingangsbereichs des Freibades vom Nordendorfsweg. Über diese Zuwegung wird eine direkte fußläufige Verbindung zur Bushaltestelle "Breitenhop" geschaffen.

Im Norden und nach Westen sind fußläufige Anbindungen in die Feldmark vorgesehen.

### **3. Vermessung, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen und deren Fertigstellung**

#### **a) Vermessung der Grundstücke**

Die Vermessung des Baugebiets und damit die Bildung der Einzel-Baugrundstücke ist im Wege der Sonderung (Vermessung nach Plan ohne örtliche Grenzsteinsetzung) erfolgt. Die geltenden Verwaltungsvorschriften für das Katasterrecht fordern keine Abmarkung (Setzen von Grenzsteinen) mehr. Um den Erwerbern aber die Abmessungen ihres Bauplatzes örtlich darzustellen, werden - von der Verkäuferin beauftragt - durch einen öffentlich bestellten Vermesser die Grenzpunkte erst- und einmalig angezeigt und mit Pflöcken bzw. Eisenstäben gekennzeichnet. Dies geschieht im gesamten Baugebiet soweit als möglich im Rahmen eines Termins. Für die Lage und Größe des Grundstücks ist unabhängig hiervon ausschließlich das amtliche Vermessungsergebnis maßgeblich. Die Bestandseinmessung erfolgt gesondert nach Fertigstellung der Hochbauten im

Auftrag des Käufers bzw. Bauherren. Die damit verbundenen Kosten sind im Kaufpreis **nicht** enthalten.

#### **b) Straßenbau**

Die Erschließung des Areals erfolgt in Bauabschnitten und jeweils in Ausbaustufen. In der 1. Ausbaustufe werden die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und eine provisorische Baustraße mit bituminöser Oberfläche hergestellt. Der endgültige Straßenausbau erfolgt, nachdem 75% der Hochbauten auf den Bauplätzen fertiggestellt sind. Der Straßenendausbau ist im Kaufpreis vollständig enthalten.

Die Begrünung der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen ist herzustellen und ebenfalls Bestandteil des Verkaufspreises.

Jeder Erwerber erhält für sein Grundstück einen Ausschnitt aus dem für ihn maßgeblichen Straßendeckenhöhenplan. Der Plan gibt Aufschluss über die Höhen der am Grundstück des jeweiligen Erwerbers vorbeiführenden Straße. Die dort angegebenen Planungshöhen können beim Endausbau bis +/- 10 cm differieren.

Bei der Herstellung privater Grundstückszuwegungen vor endgültigem Straßenendausbau wird empfohlen, die Befestigung mindestens 2,00 m vor der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum enden zu lassen, damit nach dem Straßenendausbau der private Zufahrtsbereich an den dann endgültig hergestellten Straßenbereich angepasst werden kann.

#### **c) Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Von der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH werden ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal verlegt. Die jeweiligen Grundstücksanschlussleitungen werden von der Wohnen Am Beberbach GmbH bis ca. 1 m hinter die private Grundstücksgrenze verlegt und erhalten einen Kontrollschacht für das Schmutzwasser (DN 1000 mm) aus Beton und für das Regenwasser (DN 625mm) aus PE. Die hier beschriebenen Leistungen sind sämtlich Bestandteil des Kaufpreises.

#### **d) Versorgungsleitungen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Für die Herstellung dieser Anlagen erheben die jeweiligen Versorgungsträger gemäß Ihrer Versorgungsbedingungen Beiträge und/oder Gebühren, die nicht Bestandteil des Grundstückskaufpreises sind.

#### **e) Baureife der Grundstücke**

Das Baugrundstück ist baureif, sobald das Grundstück über eine Baustraße angefahren werden kann, die Voraussetzungen für die Lieferung von Baustrom und Bauwasser durch die Versorgungsträger vorliegen (die Lieferung selbst ist vom jeweiligen Erwerber rechtzeitig zu beantragen) und die Grundstücksanschlussleitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser betriebsbereit hergestellt worden sind. *Die Grundstücke des \_\_ Bauabschnitts werden \_\_\_\_/201\_\_, die Grundstücke im \_\_ Bauabschnitt werden voraussichtlich im /201\_\_ erschlossen und somit baureif sein.*

#### **f) Kaufpreis/Erschließungskosten**

Die Grundstücke werden erschließungsbeitragsfrei verkauft, d.h. die Erwerber haben zusätzlich zu dem Kaufpreis weder Erschließungs- noch Abwasserbeiträge nach den Satzungen der Stadt Braunschweig zu entrichten. Darüberhinausgehende Kosten für die Herstellung der Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Elektro, Telekommunikation u.a. hat der Erwerber entsprechend den gültigen Geschäftsbedingungen der Versorgungsträger für die beantragten Medien als Beiträge, Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten zu zahlen.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen und genehmigt, auf die Anlage wird Bezug genommen und auf die dortigen textlichen Bestandteile verwiesen, Pläne und Zeichnungen sind zur Durchsicht vorgelegt und ebenfalls sämtlichst genehmigt und das Protokoll wurde sodann eigenhändig unterschrieben