

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Heinrich-der-Löwe-Kaserne**

**AW 100**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Teiländerung von Bebauungsplänen**

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilfläche werden der Bebauungsplan RA 13 „Gewerbegebiet Rautheim-Nord“ vom 19.08.1997 sowie dessen vereinfachte Änderung RA 22 vom 28.12.1999 hinsichtlich der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) gemäß B IX 2.1 und der zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß B I 2 geändert bzw. ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne gelten fort.

**B Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	<u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 1.1, WA 2, WA 3 und WA 3.1)</u>
1.1	In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>
1.2	In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul>
1.3.	In den Allgemeinen Wohngebieten sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• Gartenbaubetriebe sowie</li> <li>• Tankstellen.</li> </ul>

2. Gewerbegebiete (GE 1.1, GE 2.1 bis 2.3 und GE 3)

In den Gewerbegebieten sind Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung unzulässig.

3. Sondergebiet Einzelhandel (SO)

3.1 Das Sondergebiet Einzelhandel (SO) dient der Unterbringung eines Nahversorgungsstützpunktes.

3.2 Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern sie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen,
- nahversorgungsrelevante Dienstleistungen (z.B. Reisebüro, Schlüsseldienst, Reinigungsannahme, Friseur, Kosmetik-/Nagelstudio),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden (z.B. Geldautomat/ SB-Terminal).

3.3 Zulässige Verkaufsfläche:

Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind folgende Verkaufsflächen maximal zulässig:

- ein Lebensmittelfachmarkt mit maximal 1.500 m<sup>2</sup>,
- ein Drogeriemarkt mit maximal 540 m<sup>2</sup>,
- ein Getränkemarkt mit maximal 800 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche.

Darüber hinaus sind maximal 315 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zulässig, bei einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> je Sortimentsgruppe. Gastronomie- und Serviceeinrichtungen für Kunden sind innerhalb dieser zulässigen Fläche bis zu einer Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Maximal 5 % des Sortiments des Lebensmittelfachmarktes dürfen auf das Sortiment Drogerie / Parfümerie entfallen.

II	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	ßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 2 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 25 % zulässig.	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.
2.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 beträgt die Mindestgröße für die zu bildenden Grundstücke 700 m <sup>2</sup> .	<b>III</b> Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1 und WA 2 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von max. 7,5 m sowie eine Firsthöhe von max. 11,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.  Bei Ausbildung eines Flachdaches mit Staffelgeschoss bezieht sich die Festsetzung der Traufhöhe auf die Höhe der Attika des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses.  Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.  Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen.	<u>1.1 Überschreitung von Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten</u>  In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Kellerlichtschächte und Balkone um bis zu 1,5 m zulässig.
4.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1 und WA 2 darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen.	<u>1.2</u> Mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 2 darf die Summe der unter III 1.1 ermöglichten einzelnen Vorsprünge insgesamt nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite sein.
5.	Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mit einem Abstand von mindestens dem Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückbleibt.	<u>2. Überschreitung von Baugrenzen im Sondergebiet Einzelhandel (SO)</u>  In dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen und Kellerlichtschächte bis zu 2,0 m zulässig. Die Summe der Überschreitung darf insgesamt ein Drittel der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.
6.	Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Photovoltaikanlagen und durch solarthermische Anlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 1,5 m beträgt, mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt und die Anlagen seitlich eine vertikale Verkleidung erhalten.	<u>3. Offene Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 3.1</u>  In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 3 mit der Festsetzung „Einzelhäuser“ darf die maximale Länge der Gebäude nicht mehr als 25 m betragen.
7.	Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der stra-	<u>4. Abweichende Bauweise in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2</u>  In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit abweichender Bauweise dürfen die Reihenhäuser als Grenzbebauung ohne seitlichen Grenzabstand und mit einer Gesamtbaukörperlänge von maximal 60 m errichtet werden.
		<u>5. Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3.1</u>  Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Müllboxen, Fahrradständer, Einfriedungen gemäß B.V, Werbeanlagen gemäß C.III Nr. 3.2 und Briefkastenanlagen. Standorte für Müllboxen müssen gemäß C.V Nr. 1 begrünt werden.  Sichtschutzanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Nebenanlagen im Sondergebiet Einzelhandel (SO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur wie folgt zulässig:

- Fahrradständer und überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen innerhalb der Fläche für Stellplätze,
- Einfriedungen,
- Tor- und Schrankenanlagen an Ein- und Ausfahrten,
- Werbeanlagen gemäß C III 3.

---

IV Stellplätze und Garagen

---

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1 und WA 2 ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhaushälfte (je Doppelhaus/ Reihenhaushälfte ein separater Eingang) errichtet werden soll. Dabei ist je Doppelhaushälfte/ je Reihenhaushälfte maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen Garagen und Carports / offene Garagen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten.

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, und WA 2 müssen Längs- und Rückseiten von Garagen, Garagen mit integrierten Geräteräumen, offenen Garagen (Carports) und Stellplätzen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, sind diese Abstandsflächen und die Wandseiten auf der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/ oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).

4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 3.1 sind Stellplätze oder Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. In dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

---

V Grünordnung

---

1. Begrünung öffentlicher Flächen

1.1 In der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A sind in regelmäßigem Abstand insgesamt 16 Großbäume, in Planstraße B 13

Großbäume und in Planstraße H 18 Großbäume wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen und gestalterisch in die öffentlichen Parkplätze zu integrieren.

1.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen C, D, E, F und G ist je drei öffentliche Parkplätze ein Großbaum wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen und gestalterisch in die Anlage zu integrieren.

Zusätzlich sind in der jeweiligen Planstraße mindestens mittelkronige Bäume wie Feldahorn, Hainbuche oder Erle in möglichst regelmäßigem Abstand zu pflanzen:

- in der Planstraße C vier Bäume,
- in der Planstraße G zwei Bäume,
- in der Planstraße I zwei Bäume.

1.3 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 1 bis 6 und 8 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit Rasen- und Wiesenflächen sowie mit Einzelbäumen und unterschiedlich dichten Gehölzpflanzungen und einem Wegesystem zu gestalten. Gehölzfreie Flächen sind als weitgehend extensiv zu pflegende Wiesen auszubilden.

In die öffentlichen Grünflächen Nr. 2, 3, 4 und 6 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Kinderspielflächen mit einer Mindestgröße von insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> zu integrieren.

In die öffentlichen Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist an den im Plan gekennzeichneten Standort ein Jugendplatz mit einer Mindestgröße von 1.800 m<sup>2</sup> zu integrieren.

1.4 In der Straßenfläche entlang der Braunschweiger Straße ist eine Grünverbindung mit einer Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen, wie z. B. Linden, mit einem durchschnittlichen regelmäßigen Abstand von 8 bis 15 m herzustellen. Die übrigen Flächen einschließlich der Mulde zwischen bestehender Fahrbahn und Gehweg sind mit Landschaftsrasen dauerhaft zu begrünen.

1.5 In den öffentlichen Grünflächen Nr. 5, 6 und 8 sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle mit einer gleichwertigen Gehölzart nachzupflanzen.

1.6 Der Lärmschutzwall auf der mit I gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwall H= 6,5 m“ ist wie folgt zu begrünen:

- Die nach Osten zum Gewerbegebiet Rautheim-Nord geneigten Hangflächen sind vollflächig mit einheimischen strauchartigen Laubgehölzen wie Liguster, Felsenbirne, Hartriegel und Heckenrose im Pflanzabstand von ca. 1,5 m sowie je 100 m<sup>2</sup> mit zusätzlich drei einheimischen baumartigen mindestens mittelkronigen Laubgehölzen als Hochstamm wie z. B. Feldahorn, Hainbuche, Zitterpappel und

- Stieleiche zu begrünen. Die Anlage von Wegen ist zulässig.
- Die Walkkrone verbleibt der freien Entwicklung und wird durch zweijährliche Mulchmahd gehölzfrei gehalten.
- 1.7 Die Lärmschutzwand auf der mit II gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand 1 H= 3,0 m“ entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche für Stadtbahn“ ist auf der der Rautheimer Straße zugewandten Seite vollflächig mit Ausnahme von notwendigen Öffnungsvorrichtungen mit Kletterpflanzen einzugrünen. Vor der Wand ist eine durchgängige offene Vegetationsfläche von mindestens 0,5 m Breite vorzusehen.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit der Bezeichnung [1] sind mit einer Pflanzung aus 0,80 bis 1,20 m hohen Laubgehölzen einzugrünen. Zusätzlich ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche ein mittelkroniger Laubbaum, wie Feldahorn, Birke, Hainbuche oder Vogelkirsche zu pflanzen.
- 2.2 Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit der Bezeichnung [2] sind im Falle der Realisierung der Lärmschutzwand auf der mit III oder IV gekennzeichneten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand H= 5,0 m“ auf der den Wohngebieten zugewandten Seiten vollflächig mit Ausnahme von notwendigen Öffnungsvorrichtungen mit Kletterpflanzen einzugrünen. Zusätzlich sind die Flächen auch bei Nicht-Realisierung der Lärmschutzwand mit einer Pflanzung aus 0,8 bis 1,2 m hohen Laubgehölzen einzugrünen
- 2.3 Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit der Bezeichnung [3] sind flächendeckend mit einem strauchartigen Gehölz je 2 m<sup>2</sup>, wie z. B. Hartriegel, Haselnuss, Schlehe, Liguster, Hundsröse oder Weißdorn zu bepflanzen und als dichte, mindestens 5 m hohe, freiwachsende Hecke zu entwickeln. Zusätzlich ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche ein mittelkroniger Laubbaum, wie z.B. Feldahorn, Birke, Hainbuche oder Vogelkirsche zu pflanzen.
- 2.4 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände mit der Bezeichnung [4] sind fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen.
- 2.5 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 3.1 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Erfolgt die Pflanzung auf Tiefgaragen, ist eine durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- 2.6 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein Großbaum wie Ahorn, Eiche oder Platane zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Sorten mit säulenartigen Kronen sind nicht zulässig. Zu öffentlichen Flächen hin sind derartige Stellplatzanlagen innerhalb einer mindestens 2,5 m breiten Pflanzfläche mit einer mindestens 0,8 m hohen Laubgehölzpflanzung einzugrünen.
- 2.7 Die Anpflanzungen sind unmittelbar nach Ingebrauchnahme der Hauptgebäude spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode herzustellen. Sie sind fachgerecht herzustellen und auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Weise zu ersetzen.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle mit einer gleichwertigen Gehölzart zu ersetzen.
- 3.2 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine Vegetationsfläche von mind. 2,0 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.3 Für die anzupflanzenden Bäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Abweichend hiervon ist für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls gemäß B V 1.5 die Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm in 1 m Höhe zulässig. Für die anzupflanzenden Sträucher ist als Pflanzqualität 2x verpflanzte Ware mit Ballen, Mindesthöhe 100 cm, zu verwenden. Artbedingte Abweichungen sind möglich.
- 3.4 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten für das Allgemeine Wohngebiet herzustellen und binnen zwei Jahren fertig zu stellen. Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen durchzuführen und abzuschließen.
- 3.5 In den öffentlichen Grünflächen sind insbesondere im Bereich des Lärmschutzwalles Lebensräume für Insekten und Kleintiere durch Anlage von mindestens zehn Habitaten wie z. B. Stein- und Totholzhaufen anzulegen.
- 3.6 Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege

im Anschluss an die Fertigstellungspflege auszuführen.

- 3.7 Alle unter B V 1. und 2. festgesetzten Anpflanzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB.

---

VI Regenrückhaltebecken

---

Die nördliche Böschung des Regenrückhaltebeckens (RRB) ist mit einer hohen Strukturvielfalt und unterschiedlich stark geneigten Böschungen bis hin zu einer dauerhaften Steilböschung und verlängerter Uferlinie umzugestalten und damit als Habitat für die dort erfassten Vogelarten zu erhalten. Die am Nordrand des RRB vorgesehene Abzäunung ist mit strauchartigen Gehölzen je 2 m<sup>2</sup>, wie z. B. Hasel, Hartriegel und Strauchweiden zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens zehn mittelkronige Laubbäume, wie z. B. Erle, Feldahorn, Zitterpappel oder Eberesche in gleichmäßiger Verteilung zu pflanzen. Die geplante Wegeführung auf der Südseite ist bereichsweise gegenüber dem RRB durch Strauchpflanzung abzuschirmen.

---

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

---

- 1.1 In den Lärmschutzwahl auf der mit I gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwahl H= 6,5 m“ ist ein als Dauer- bzw. Winterquartier für Fledermäuse geeigneter Stollen mit einer Länge von mindestens 15 m und einer lichten Weite von mindestens 1 m gestalterisch und funktional zu integrieren.
- 1.2 An den Gebäuden innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf, des Sondergebiets und des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind für Gebäudebrüter Nist- und Lebensstätten in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen.
- 1.3 In den öffentlichen Grünflächen und in den Verkehrsflächen sind zur Beleuchtung ausschließlich nach unten gerichtete LED-Beleuchtungen oder Natriumdampflampen mit einem geringen UV-Anteil zulässig.
- 1.4 Die in den Geltungsbereichen B und C festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Gemarkung Bevenrode, Flur 5 sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:

Im Geltungsbereich B ist auf dem Flurstück 134/6 Gemarkung Bevenrode, Flur 5 entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine dreireihige Strauchhecke aus großenteils fruchttragenden Gehölzen von ca. 7 m Breite anzulegen, ein Streifen von ca. 3 m Breite zwischen der Hecke und dem westlichen angrenzenden Flurstück ist als halbruderale

Gras- und Staudenflur zu entwickeln und dauerhaft gehölzfrei zu halten. Die übrige Flächen des Flurstücks 134/6 sowie das Flurstück 134/7 sind zu artenreichem Feucht-/Nassgrünland mit temporären Kleingewässern zu entwickeln.

Die durchleitende und verrohrte Drainage auf dem Flurstück 189/2 in der Gemarkung Bevenrode, Flur 5, ist freizulegen und das Wasser oberflächennah auszuleiten. Die übrige Flächen des Flurstücks 134/6 sowie der Flurstücke 134/7 und 189/2 sind zu artenreichem Feucht-/ Nassgrünland mäßig feuchter Standorte mit temporären Kleingewässern zu entwickeln. Der Bodenaushub ist im südlichen Randbereich der vorgenannten drei Flurstücke als durchgängige flache Verwallung zum Schutz der angrenzenden Flurstücke sowie zur periodischen Rückhaltung von Überschusswasser aufzubringen.

Im Geltungsbereich C ist auf dem Flurstück 134/4 entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine dreireihige Strauchhecke aus großenteils fruchttragenden Gehölzen von ca. 7 m Breite anzulegen, ein Streifen von ca. 3 m Breite zwischen der Hecke und dem östlichen angrenzenden Flurstück ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln und dauerhaft gehölzfrei zu halten. Die übrige Fläche ist zu sonstigem mesophilen Grünland zu entwickeln.

Die Grünlandflächen sind einmal im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Stickstoffdünger und der Umbruch der Flächen sowie das Einebnen des Bodenreliefs sind nicht zulässig. Eine Nachbeweidung ist möglich.

- 1.4 Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. in der nächsten darauf folgenden Pflanzperiode herzustellen. Sie sind fachgerecht mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu erhalten.

---

VIII Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

---

Die folgenden Zuordnungen erfolgen im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a-c BauGB:

1. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich A in folgenden Anteilen zugeordnet:

WA 1, 1.1, 2, 3, 3.1	48,58 %
SO	13,32 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,90 %
Planstraßen A bis I	35,27 %
Wege (Fuß- und Radwege)	1,93 %

IX Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1. Lärmschutzmaßnahmen

- 1.1 Innerhalb der mit I gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6,50 m über Geländehöhe zu errichten. Der Wall ist am nördlichen Ende bündig mit dem im Bebauungsplan AW 113 festgesetzten Lärmschutzwall zu verbinden. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe ist ausnahmsweise zulässig, soweit die Überschreitung städtebaulich vertretbar und die Erhöhung immissionsschutztechnisch erforderlich ist.
- 1.2 Innerhalb der mit II gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Geländehöhe zu errichten.
- 1.3 Innerhalb der mit III gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m über Geländehöhe zu errichten. Die Lärmschutzwand ist am westlichen Ende bündig mit der unter 1.2 festgesetzten Lärmschutzwand zu verbinden.
- 1.4 Innerhalb der mit IV gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m über Geländehöhe zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in dem mit V gekennzeichneten Bereich mit einem Fußgängerdurchgang auszustatten. Parallel zu diesem Durchgang ist dazu nördlich des Weges eine versetzte Lärmschutzwand gleicher Höhe einzurichten. Diese muss die vorhandene Lärmschutzwand zu beiden Seiten des Fußgängerdurchgangs um jeweils mind. 3 m überlappen.
- 1.5 Von der Festsetzung unter 1.4 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn schalltechnisch nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
- 1.6 Die Lärmschutzanlagen müssen die folgenden schalltechnischen Eigenschaften aufweisen:
- Schalldämm-Maß:  $\Delta_{L,A,R,Str.} \geq 28$  dB, nach ZTV-LSW-06
  - Schallabsorption: beidseitig  $\Delta_{L,\alpha,R,Str.} \geq 8$  dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06

2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Das Sondergebiet Einzelhandel (SO) und die Gewerbegebiete GE 1.1, GE 2.1 bis 2.3 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den jeweils zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallaus-

breitung dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP,  $L_{WA}''$ ) nicht überschritten werden:

Baugebiet	$L_{WA}''$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
SO	60	45
GE 1.1	63	47
GE 2.1	63	48
GE 2.2	63	48
GE 2.3	65	55
GE 3	63	48

Schallausbreitungsrechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz und eine mittlere Quellhöhe  $h_S = 4$  m GOK (= über Geländeoberkante) sowie  $C_0 = 0$  dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß DIN ISO 9613-2, Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

- 2.2 Von den in der Tabelle unter Nr. 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gem. DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

3. Lärmpegelbereiche

- 3.1 Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) und in den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Fassaden von 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
- 3.2 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.
- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 3.1 sind zum Schutz vor Gewerbelärm an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in den Obergeschossen öffentbare Fens-

ter an den Nord-, Ost- und Südfassaden der Gebäude nicht zulässig

- 3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 östlich des AW 113 und südlich des Sondergebiets SO sind zum Schutz vor Gewerbelärm an den Fassaden von Aufenthaltsräumen ab den 3. Obergeschoss öffentbare Fenster an den Nordfassaden der Gebäude nicht zulässig.
- 3.5 Von den Festsetzungen unter 3.1 bis 3.4 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

X Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg), sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr (Katastrophenschutz).  
  
Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Ausnahmefall (Notfall, Havarie, Baustellenfall etc.)
- ② Fahrrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.
- ③ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, der Feuerwehr (Katastrophenschutz) und der Träger der Ver- und Entsorgung.
- ④ Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.

**C Örtliche Bauvorschrift**

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

I Geltungsbereich

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

II Dachformen und Dachneigungen

- 1. Dachformen
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1 und WA 2 sind für alle Hauptgebäude Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 3.1 und in dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.3 Satteldächer sind nur wie folgt zulässig:
  - mit symmetrischer Neigung und gleichen Traufhöhen und

- mit zur Firstlinie parallel verlaufenden Trauflinien.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Neigung, gemeinsamem horizontalen First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen ohne Abwalmungen gebildet wird.

- 1.4 Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzungen ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen mit gleicher Neigung, zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und rechtwinklig zu den Firsten stehende Giebelflächen gebildet wird.
- 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer nur mit fassadenbündiger Attika und extensiver Begrünung zulässig.
- 1.6 Der nicht überbaute Anteil der Tiefgaragendächer ist mit einer Vegetationstragschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 30 cm betragen.
- 1.7 In dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind Flachdächer von Hauptgebäuden zu mindestens 100 % extensiv zu begrünen, durch die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen darf die Begrünung auf mindestens 50 % reduziert werden.

2. Dachneigung

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

- bei Satteldächern und versetzten Pultdächern 25° bis 45°,
- bei Flachdächern maximal 6°.

Die Dachflächen von Garagen und Carports dürfen nur als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° ausgebildet werden.

3. Belichtung innerhalb der Dachflächen

Gauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung bis max. 60° sind auf maximal die Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche / Gebäudeseite zu beschränken. Durch Zwerchgiebel darf die Traufhöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur die Farbtöne rot bis braun und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen aus Zinkblech sind ebenfalls zulässig.

Hochglänzende Ziegel sind unzulässig.

5. Solar- und Photovoltaikanlagen

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

Oberhalb der Begrünung von Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

- in Form einer Schnitthecke aus heimischen Gehölzen, wie z. B. Hainbuche, Rotbuche Weißdorn bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m. Die Kombination mit einem gleich hohen Stabgitter- oder Maschendrahtzaun ist zulässig,
- als Holzzaun bis maximal 1,2 m Höhe,
- als Mauer bis maximal 1,2 m Höhe.

III	Werbeanlagen
1.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3.1 und dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2.	<u>Werbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3.1</u>
2.1	In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen ausschließlich als Werbetafeln im Eingangsbereich von Gebäuden mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 1,0 m <sup>2</sup> zulässig.
2.2	Je Nutzungseinheit ist eine Werbeanlage zulässig.
3.	<u>Werbeanlagen im Sondergebiet Einzelhandel (SO)</u>
3.1	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:  An dem Gebäude bis zu einer Größe von maximal 15,0 m <sup>2</sup> je Gebäudeseite. Die Oberkante der Werbeanlagen darf eine Höhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß B II 5 nicht überschreiten.
3.2	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 9,6 m zulässig. Die Ansichtsflächen dürfen folgende Größen nicht überschreiten:           <ul style="list-style-type: none"> <li>• gesamte Ansichtsflächen (alle Seiten): max. 30 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Einzelfläche max. 12 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Höhe max. 2 m.</li> </ul> </li> <li>• Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind drei Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.</li> </ul>
3.3	Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
4.	Bewegliche Werbedarstellungen wie z. B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder City-Light-Boards, sind unzulässig.
IV	Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur wie folgt zulässig:

V	Wertstoffsammelbehälter, Trafostationen
1.	Auf öffentlichen Flächen sind Standorte für Wertstoffsammelbehälter einzufrieden. Eine geschlossene Einfriedung ist nur bis maximal 1,2 m zulässig. Darüber hinaus ist bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m nur eine Rankgitterkonstruktion zulässig. Die gesamte Einfriedung ist mit Rank-/ Kletterpflanzen einzugrünen.
2.	Die Trafostationen auf den festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind einzugrünen. Die Eingrünung erfolgt dreiseitig auf dem Gebiet der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.
VI	Stellplätze
1.	Für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser müssen 2,0 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Dabei ist die Anordnung hintereinanderliegender („gefangener“) Einstellplätze zulässig.
2.	Für Reihenmittelhäuser und Mehrfamilienhäuser muss 1,0 Einstellplatz je Wohnung hergestellt werden.
3.	Für Kleinwohnungen unter 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.
VII	Ordnungswidrigkeiten

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

### D Kennzeichnung

Im Plangebiet sind insgesamt zwölf Flächen unterschiedlicher Größe gekennzeichnet. Es handelt sich um Flächen, deren Böden in unterschiedlichen Tiefen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Bei den Schadstoffen handelt es sich vorwiegend um Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), untergeordnet auch um polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Zum Teil sind die gekennzeichneten Bereiche nicht vollständig abgegrenzt, was bedeutet, dass die belasteten Flächen von den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen abweichen können.

Bodenaushub ist im gesamten Plangebiet gemäß



den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fachgerechte Entsorgung von gefährlichem Abfall muss nachgewiesen werden. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung legt die Untere Bodenschutzbehörde in Abstimmung mit dem Gutachter des Erschließungsträgers für jede gekennzeichnete Fläche den erforderlichen Sanierungsumfang fest. Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Sanierungsmaßnahmen vor Aufnahme der neuen Nutzungen durchzuführen. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

## E Hinweise

1. Kampfmittelverdacht  
Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
2. Gewässer dritter Ordnung  
Im Plangebiet befinden sich Gewässer dritter Ordnung. Diese Gewässer sind nicht gesondert dargestellt. Die Gewässer unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und dürfen ohne Genehmigung oder Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde nicht verändert oder benutzt werden.
3. Wasserrechtliches Verfahren  
Für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich B ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.
4. Wasserschutzgebiet  
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III b des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Bienroder Weg. Die Verordnung über dessen Festsetzung der Bezirksregierung Braunschweig vom 15.11.1978 ist zu beachten.
5. Freiflächengestaltungspläne  
Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) und den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA 3.1 ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.
6. Ausgleich Vorhaltefläche für Stadtbahn  
Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorhaltefläche für Stadtbahn“ werden keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. gemäß § 1 a BauGB festgesetzt. Die Bilanzierung des Eingriffs ist Gegenstand des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens.
7. Schall
  - 7.1 Vorbelastung  
Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr und durch den Betrieb gewerblicher Nutzungen lärmvorbelastet.
  - 7.2 Nachweis im Einzelfall:  
Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz und für eine meteorologische Korrektur

mit  $C_{met}$  mit  $C_0 = 0$  dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 für die jeweilige kritische Immissionshöhe anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

Die Berechnung der aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionswerte  $L_i$  von Teilflächen ist nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2, Nr. 7.3.2, für eine mittlere Quellhöhe von 4 m über GOK (Geländeoberkante) durchzuführen.

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.

- 7.3 Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen:  
Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A IX „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.