

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Stöckheim-Süd
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

ST 83

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe.
2.	In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3.	In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 11 sind gemäß § 4 BauNVO darüber hinaus nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
4.	In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 10 und WA 11 sind gemäß § 4 BauNVO darüber hinaus folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"> der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
II	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 9 und WA 10 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
 - 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 11 und WA 12 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

1.4 Die Flächen von Tiefgaragen sind nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m versehen sind und es sich nicht um Zu- und Ausfahrten, Wege sowie Terrassen oder andere versiegelte Flächen handelt.

1.5 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Gebäude folgende Höhen nicht überschreiten: Oberkante Fertigfußboden OKFF EG (Sockel), Gebäudehöhe GH, Traufhöhe TH, Firsthöhe FH

	OKFF EG	GH	TH	FH
WA 1	0,6 m	6,5 m		
WA 2	0,6 m		4,0 m	9,0 m
WA 3	0,6 m		6,5 m	11,5 m
WA 4	0,6 m	13,5 m		
WA 5	0,6 m		6,5 m	11,5 m
WA 6	0,6 m	10,5 m		
WA 7	1,2 m	13,5 m		
WA 8	1,2 m	13,5 m		
WA 9	0,6 m	13,5 m		
WA 10	0,6 m	13,5 m		
WA 11	1,2 m	13,5 m		
WA 12	1,2 m	13,5 m		

2.2 Die unter 2.1 festgesetzten OKFF EG dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ausnahmsweise bis maximal 1,2 m überschritten werden unter der Voraussetzung, dass zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage realisiert wird.

2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen GH dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu 2,0 m ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

2.4 Die festgesetzten Traufhöhen TH dürfen ausnahmsweise auf maximal einem Drittel der Traufe je Gebäudeseite durch Zwerchhäuser überschritten werden.

3. Bezugspunkte der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

III Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

1. Überbaubare Grundstücksflächen

1.1 Überschreitung von Baugrenzen

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte, Balkone und andere vortretende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwand überschritten werden.

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist eine Überschreitung der inneren Baugrenze ausnahmsweise zulässig, soweit

- die Überschreitung der Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit dient,
- der Baukörper mindestens um das Maß der Überschreitung hinter der straßenseitigen Baugrenze zurück bleibt und
- die Überschreitung nicht mehr als 4,0 m beträgt.

1.2 Nebenanlagen

1.2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Abstandsflächen sind vollflächig zu begrünen, dabei sind auf 50% der jeweiligen Fläche mindestens 1,5 m hohe Laubgehölze zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Einfriedungen, Müllboxen, Fahrradständer und Briefkastenanlagen.

1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens beidseits parallel zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Hauptversorgungswasserleitung bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen

1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind oberirdische Garagen, offene Garagen (Carports), Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Soweit der seitliche Abstand zu öffentlichen Flächen weniger als 3,0 m beträgt, sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und die Abstandsflächen vollflächig zu begrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen). Dabei darf ein Abstand von 1,0 m nicht unterschritten werden.

1.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

1.4 Zufahrten

1.4.1 Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

1.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 12 darf bei Garagenanlagen für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten, die getrennte Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrten benötigen, die maximal zulässige Zufahrtsbreite entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen überschritten werden.

1.4.3 Die Zufahrtsseiten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

2. Bauweise

Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Hausgruppen zulässig. Diese dürfen 50 m Länge überschreiten.

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

1. Lärmschutzanlage – aktiver Lärmschutz

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist ein Lärmschutzwand mit einer Länge von mindestens 90 m und einer Höhe von mind. 5,5 m über Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Am nördlichen Ende ist er mit einer Lärmschutzwand von 16 m Länge und einer Höhe von mind. 4,0 m über Geländeoberkante (GOK) bis zur nördlichen Grundstücksgrenze zu verlängern.

2. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit dahinterliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume 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.

2.2 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone an Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 55 dB(A) nur auf der von der

Lärmquelle (Straßen) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

- 2.3 Von den Festsetzungen 2.1 und 2.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
3. Nachweis im Einzelfall
- 3.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $G = 0,3$ (teilweise porös) und meteorologische Korrektur C_{met} mit $C_0 = 2$ dB bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.
- 3.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.
- 3.3 Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu berücksichtigen.
- 3.4 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.
- 3.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Gewerbe- und Anlagenlärms ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

V Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen
- 1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Spielflächen für Kinder mit einer Gesamtgröße von mindestens 2500 m² zu integrieren. Die Fläche ist strukturreich mit Rasenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu gestalten. Im Schutzbereich der Hauptversorgungswasserleitung sind Baumpflanzungen nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist der Lärmschutzwall mit Ausnahme der Walkkrone und der südlichen Böschung vollflächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind mindestens je 100 m² ein großkroniger oder zwei mittelkronige Bäume und 25 Sträucher zu pflanzen.
- 1.3 Die übrigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind naturnah zu gestalten mit 30% dichter Gehölzpflanzung sowie 70% locker mit Bäumen überstellter Rasen- und Wiesenfläche, davon sind max. 30% als intensiv zu nutzende und zu gestaltende Erholungsflächen herzustellen.

Dabei sind in den zur freien Landschaft orientierten öffentlichen Grünflächen im Südwesten des Plangebietes zwischen dem Lärmschutzwall und dem Alten Weg blüten- und samenreiche Lebensräume für Vögel und andere Tierarten durch entsprechende Einsaaten und Pflege sowie durch Anlage von Habitaten wie z. B. Stein- und Totholzhaufen anzulegen.

- 1.4 Der Freizeitweg auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ Nr.1 ist einschließlich des begleitenden Grabens und der öffentlichen Grünfläche beidseitig mit einer Baumreihe aus insgesamt mindestens 40 heimischen mittelkronigen Laubbäumen zu säumen.
- 1.5 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit großkronigen Laubbäumen wie folgt zu begrünen:
- In der Planstraße A mindestens 56 Stück,
 - In der Planstraße B mindestens 8 Stück,
 - In den Planstraßen C und E jeweils mindestens 4 Stück,
 - In der Planstraße D mindestens 8 Stück.
- 1.6 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P + R Platz ist mit mindestens 25 großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Die Bäume können ausnahmsweise im unmittelbaren Randbereich der Anlage gepflanzt werden. Die Flächen zwischen der Anlage und den umgebenden Verkehrsflächen sind mit mindestens 1,5 m hohen vollflächigen Strauchpflanzungen zu versehen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.
- 1.7 Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen. Die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen.
- 1.8 Für Anpflanzungen und sonstige Begrünungen auf öffentlichen Flächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 12 sind Standorte für Müllboxen dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 6 bis WA 12 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Erfolgt die Pflanzung auf Tiefgaragen, ist eine durchwurzelbare Sub-

- strathöhe von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 10 m² vorzusehen.
- 2.4 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 2.5 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens sechs PKW sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,9 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 2.6 Von der Oberkante von Tiefgaragenabdeckungen ist durch Bodenmodellierung ein stufenloser Übergang zum angrenzenden Geländeniveau herzustellen. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn erforderliche Erschließungs- oder Stellplatzanlagen entgegenstehen. In diesem Fall sind die sichtbaren Sockelwände durch vorgepflanzte Schnitthecken oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzugrünen.
- 2.7 Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes fertiggestellt sein.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2,00 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.2 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1,0 m Höhe:
- auf öffentlichen Flächen
 - Laubbäume mit einem StU 18-20 cm,
 - Obstbäume mit einem StU 10-12 cm,
 - auf privaten Flächen
 - Laubbäume mit einem StU 16-18 cm,
 - Obstbäume mit einem StU 10-12 cm.
- 3.3 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenform festgesetzter Bäume ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.

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

1. Geltungsbereich A

- 1.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der zu verlegende Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten. Es sind dabei durch Gehölze beschattete Abschnitte, Bereiche mit Dauerwasserzonen sowie Uferabflachungen zu schaffen. Dabei dürfen im Bereich der Schutzzone der 110 kV-Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.

- Die offenen Flächen sind so zu pflegen, dass ein blütenreicher Wiesencharakter erreicht wird und sich insbesondere im Nahbereich des Gewässers halbruderaler Gras- und Staudenfluren entwickeln.

- Die Anlage eines bis zu 2,5 m breiten Weges ist zulässig.

- 1.2 Am südöstlichen Rand der Fläche ist auf einem ca. 9,0 m breiten Streifen parallel zur südlichen Plangebietsgrenze ein Blühstreifen von insgesamt ca. 2.300 m² anzulegen. Die Regelungen zu A VI 2. gelten entsprechend.

2. Geltungsbereich B

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Es sind jährlich Blühstreifen mit einer standortgerechten blütenreichen Ansaat aus einjährigen Pflanzen zu bestellen. Zum Erhalt einer kargen Vegetation innerhalb des Blühstreifens mit kleinen offenen Stellen, erfolgt eine oberflächliche Bodenbearbeitung (grubbern) mit vorheriger Mahd zwischen dem 1. August und dem 31. März.

3. Geltungsbereich C

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen

- Anlage einer Ackerbrache unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Feldhamsters, Umbruch und Herstellen einer feinkrümeligen Oberfläche spätestens jedes vierte Jahr bis Mitte März oder ab Oktober sowie Anbau von Luzernen.

4. Geltungsbereich D

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf einer Fläche von ca. 10.000 m² ist angrenzend an den bestehenden Wald eine Waldneugründung eines Eichen-Hainbuchenwaldes mit abgestuftem Waldrand mittels ökologischer Verfahrensweise herzustellen. Der Wald bleibt der freien Entwicklung überlassen. Davor gelagert ist als Saum eine halbruderaler Gras- und Staudenflur zu schaffen. Diese ist durch eine fünfjährige Entwicklungspflege mit einer Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu

entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten.

- Auf einer Fläche von ca. 3.200 m² sind parallel zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ca. 9 m breite Blühstreifen anzulegen. Die Regelungen zu A VI 2. gelten entsprechend.

5. Geltungsbereich E

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf einer Fläche von ca. 14.530 m² ist angrenzend an den bestehenden Wald eine Waldneugründung eines Eichen-Hainbuchenwaldes mit abgestuftem Waldrand mittels ökologischer Verfahrensweise herzustellen. Der Wald bleibt der freien Entwicklung überlassen.
 - Davor gelagert ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur auf einer Fläche von ca. 4.600 m² zu schaffen. Diese sind durch eine jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in den ersten fünf Jahren zu entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten.
 - Auf einer Fläche von ca. 2.125 m² ist ein Wildacker anzulegen, der jährlich mit einer standortgerechten blütenreichen Ansaat bestellt wird.
 - Auf einer Fläche von ca. 9.725 m² ist eine Wiese mittels jährlich zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu bewirtschaften. Eine extensive Beweidung ist möglich.
 - Innerhalb der Wiesenfläche sind zwei Tümpel mit einer Größe von je 250 m² anzulegen.
 - Entlang des Weges im Osten der Fläche ist auf einer Fläche von 1.190 m² eine mindestens dreireihige Strauch-/Baumhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.
6. Vor dem Abriss des landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Flurstück 118/1, südlich der Kleingartenanlage, sind drei künstliche Nisthilfen für Gebäude-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter in der näheren Umgebung anzubringen.
7. An Mehrfamilienhäusern und an Gebäuden des Gemeinbedarfs sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nist- und Lebensstätten in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
8. Die unter A VI 1.1 festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Gel-

tungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R – Platz: **100 %**

9. Die unter A VI 1.2 bis 5. festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete

WA 1, 2, 3, 5: **36,74 %**

WA 4, 6, 9, 10: **18,89 %**

WA 7, 8, 11, 12: **10,03 %**

Fläche für Gemeinbedarf: **2,68 %**

Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg sowie B + R – Anlage:

31,66 %

VII Sonstige Festsetzungen

1. Über die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zulässig, sofern kein unmittelbarer Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche besteht.
2. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“^① ist die Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr zulässig.

VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Hauptversorgungswasserleitung. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen sowie Bäume und Sträucher unzulässig. Ein Abtrag oder eine Erhöhung des Geländes ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.
- ② Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung. In Abhängigkeit vom späteren Baukonzept können Lage und Ausdehnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausnahmsweise verändert werden.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Gel-

II Dächer

1. Dachformen

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 5 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig. Dachneigungen von Dachgauben, Zwerchgiebel sowie Wintergärten, Überdachungen von Haus- und Kellereingängen, Windfänge und Terrassenüberdachungen dürfen hiervon abweichen.
- 1.2 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.
- 1.3 Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen mit gleicher Neigung, zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen ohne Abwalmungen gebildet wird.
- 1.4 Gauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m vom seitlichen Ortgang sowie 1,0 m von der Firstlinie einhalten. Die Dachneigung darf 60° nicht überschreiten. Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zu beschränken. Zwerchgiebel sind auf maximal ein Drittel der Länge der betroffenen Dachfläche zu beschränken.
- 1.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 sowie WA 6 bis WA 12 sind für bauliche Anlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten, Überdachungen von Haus- und Kellereingängen, Windfänge und Terrassenüberdachungen. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung müssen die oberen Fassadenkanten (Attika) horizontal abschließen.
- 1.6 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind für Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° zulässig.

2. Material und Farbe

- 2.1 Als Dacheindeckungen von Satteldächern und gegenseitig versetzten Pultdächern sind Beton- und Ziegelsteine mit nicht glänzenden Oberflächen (Glasuren) sowie untergeordnete Glasdachelemente zulässig. Die Hauptdachflächen dürfen als Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgebildet oder mit einzelnen -elementen bestückt werden.
- 2.2 Dachflächen von Zwerchgiebeln und Gauben sind im gleichen Material wie die Flächen des Hauptdaches auszuführen. Dachgauben dürfen

- 2.3 Beton-, Ziegelstein- und Zinkblecheindeckungen sind nur in den Farbtönen anthrazitschwarz bis dunkelgrau zulässig (RAL 9004, 9005, 9011, 9017, 7016, 7021, 7043 und 8022).

- 2.4 Flachdächer sind mindestens zu 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrünte Fläche angerechnet werden.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind auch oberhalb der Begrünung Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.

III Fassaden

1. Fassadengliederung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 12 sind bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden mindestens alle 20 laufende Meter durch Material- und oder Farbwechsel zu gliedern. Ausnahmsweise kann die Gliederung auch mit anderen architektonischen Mitteln erfolgen.

2. Material und Farbe

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Außenfassaden als weiße Putzfassaden auszuführen (RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und RAL 9018). Andere Farben und Materialien sind bis zu 30% pro Fassade zulässig.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 12 sind die Außenfassaden als weiße Putzfassaden (RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 und RAL 9018) oder als dunkelrotes Klinkermauerwerk (RAL 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 4007, 8012, 8016, 8017 und 8023) auszuführen. Dabei sind auch Farbnuancen von rotbraun, rotblaubraun, rotbraunbunt bis blaubraunbunt zulässig. Andere Farben und Materialien sind bis zu 30% pro Fassade zulässig.

IV Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen wie folgt zulässig:

- als Schnitthecke,
- als Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis maximal 1,2 m Höhe in Verbindung mit einer Schnitthecke,
- als Holzzaun bis maximal 1,2 m Höhe,
- als Mauerwerksockel bis maximal 0,5 m Höhe; dieser kann mit einem Stabgitterzaun bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,2 m kombiniert werden,
- aus Naturstein bis maximal 0,5 m Höhe.

-
- V Einstellplätze
-
1. Für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser 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 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung und für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung gefördert werden, müssen 0,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Bei ungeraden Zahlen ist die Summe der erforderlichen Einstellplätze aufzurunden.

-
- VI Geländeveränderungen
-
1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 30 cm zulässig. Sofern die natürliche Geländehöhe des Baugrundstücks von der Straßenausbauhöhe mehr als 30 cm abweicht, kann innerhalb eines maximal 5 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Geländehöhe auch über die 30 cm hinaus bis an das Höhenniveau der angrenzenden Straße angepasst werden. Innerhalb dieser Fläche ist das Gelände jeweils so ansteigend oder abfallend zu gestalten, dass ab einem Abstand von mehr als 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche die allgemein zulässige maximale Abweichung von 30 cm eingehalten wird.
 2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 12 darf zwischen der nördlichen Gebäudeseite und der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) über diese Regelungen hinaus an das Höhenniveau der angrenzenden Straße angepasst werden.

VII Ordnungswidrigkeiten

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

C Nachrichtliche Übernahmen

Gewässer dritter Ordnung

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Wasserfläche „Entwässerungsgraben“ stellt den in Aussicht genommenen Verlauf eines zu verlegenden erforderlichen Entwässerungsgrabens dar. Für die Umgestaltung und Verlegung des Grabens ist ein gesondertes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Der konkrete Verlauf der Trasse und die Ausgestaltung der Seitenanlagen können sich hierdurch verändern.

D Hinweise

1. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der Autobahn A 39 und saisonalen landwirtschaftlichen Tätigkeiten lärmvorbelastet.

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

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999,
- 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“ oder bei der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

2. Baugrund

Der Baugrund weist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit auf (siehe Bautechnisches Bodengutachten 2015). Aufgrund des wechselhaften Baugrundaufbaus sind die Voraussetzungen zur Festlegung einer zulässigen Bodenpressung nicht gegeben. Die Bemessungswerte sind einzelfallbezogen zu ermitteln.

Auf Grund der vergleichsweise hohen Grundwasserstände und geringen Durchlässigkeit der Böden ist mit einem erhöhten Aufwand für die Unterkellerung und Trockenhaltung von Gebäuden zu rechnen. Darüber hinaus ist von einer planmäßigen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken abzurufen.

Teilbereiche der durch diesen Bebauungsplan überplanten, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch ein Drainagesystem entwässert. Dieses Drainagesystem ist außerhalb der zukünftigen Baulandflächen fachgerecht abzufangen und an die Vorflut anzuschließen. Die verbleibenden, nicht mehr benötigten Drainageleitungen sind ggf. zurückzubauen.

3. Bodenfunde

Im gesamten Geltungsbereich muss mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind.

4. Kampfmittel

Die Gefahrenforschung und die Beseitigung von Kampfmitteln wurden im Geltungsbereich A durchgeführt. Bei den nicht überprüfbaren Geländeteilen (Fläche um die bestehende Scheune, Schutzstreifen der Hauptwasserversorgungsleitung sowie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg Nr.1) ist bei einer Bebauung oder Erdarbeiten eine Bauaushubüberwachung auf Kampfmittel erforderlich.