

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Am Mascheroder Holz 1
Textliche Festsetzungen und Hinweise

MA 68

A Städtebau

gemäß § 1 a, § 9 und § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet WA

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

II Überbaubare Grundstücksfläche

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die nördliche Baugrenze durch Balkone bis zu 1,5 m auf einer Gesamtlänge von maximal 8,0 m überschritten werden.

2. Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

III Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

IV Grünordnung

1. Begrünung Allgemeines Wohngebiet

1.1 Zur Eingrünung des Grundstücks ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von mindestens 3 m ein standortgerechter Strauch pro m² zu pflanzen. Eine Reduzierung der Breite des Pflanzstreifens auf 2,5 m ist ausnahmsweise zulässig, soweit die Reduzierung der Errichtung von Garagen und Müllstandplätzen dient und eine Gesamtlänge von maximal 12,0 m nicht überschreitet.

1.2 Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens gemäß 1.1 ist ausnahmsweise bis zu einer Breite von 1,2 m zulässig zur Herstellung einer fußläufigen Verbindung mit der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage.

1.3 Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind zur Eingrünung des Grundstücks standortgerechte Sträucher in einem Abstand von 1 m zueinander anzupflanzen.

1.4 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind zur Eingrünung des Grundstücks mindestens 20 standortgerechte Sträucher in Gruppen zu pflanzen.

1.5 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist zur Eingrünung des Grundstückes eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Von dieser Verpflichtung kann gem. § 9 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, solange die südlich angrenzende private Grünfläche mit der Freifläche des allgemeinen Wohngebietes vertraglich gesichert in die Freifläche des Baugrundstückes einbezogen ist.

1.6 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 13 hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die den Anforderungen dieser Festsetzung entsprechen, sind anrechenbar.

1.7 Garagen sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Feststehende senkrechte Bauteile bei Garagen sind vollflächig mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- 1.8 Ein Müllstandplatz – sofern dieser innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen oder innerhalb der überbaubaren Fläche frei steht – ist zu drei Seiten vollflächig mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.
2. Private Grünflächen
- Die private Grünfläche kann gärtnerisch in die Freifläche des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes mit einbezogen werden.
3. Allgemeine Festsetzungen zur Begrünung
- 3.1 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
 - Laubbäume: H., 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
 - Obstbäume: H., 16 – 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
 - Sträucher: v. Str., 4 Tr. (artbedingte Abweichung möglich), 60 – 100 cm Höhe.
- 3.2 Pro zu pflanzendem Einzelbaum ist eine mindestens 9 m² große offene Vegetationsfläche in einer Breite von mindestens 2 m vorzusehen. Diese Fläche ist flächendeckend mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Rasen zu begrünen. Die Baumscheiben im Bereich der Stellplätze sind gegen ein Überfahren zu schützen.
- 3.3 Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.
- 3.4 Die festgesetzten Anpflanzungen bzw. Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
-
- V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
-
1. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen - passiver Lärmschutz
- 1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Außenlärm gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu bemessen. In den Bereichen von Gebäudeaußenbauteile mit einem Schallpegel größer 45 dB(A) sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.
- Der Nachweis zu eingehaltenen Schalldämmmaßnahmen auch für Gebäudeaußenbauteile nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorla-
- gen zugehörig zum Bauantrag / zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
- 1.2 Für Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Loggien und Balkone ist zum Schutz vor Verkehrslärm ein rechnerischer Nachweis auf der Grundlage der 16.BImSchV vorzulegen, wonach durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 1.3 Von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
-
- VI Sonstige Festsetzungen
-
- Pro Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 4,50 m zulässig.
- B Hinweise**
1. Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Bei Baumaßnahmen ist aus Sicherheitsgründen eine Oberflächensondierung notwendig.
2. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzung A V „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ 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 Abt. Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.