

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

**„Roselies-Süd“**

**RA 27**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**Klarstellungen und Vereinfachungen siehe Seiten 3 und 4**

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

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.

**I Art der baulichen Nutzung**

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:
  - Wohngebäude,
  - nicht störende Handwerksbetriebe und
  - Kioske.
2. Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Nicht zulässig sind:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**II Höhe baulicher Anlagen**

1. Tauf- und Firsthöhen  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 7,50 m sowie eine Firsthöhe von 11,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.  
  
 First im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen. Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
2. Bezugspunkte der Höhenangaben  
 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßengrenzungsline, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

**III Überbaubare Grundstücksflächen**

1. Überschreitung von Baugrenzen  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.
2. Nebenanlagen  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Einfriedungen, Müllboxen, Fahrradständer und Briefkastenanlagen.  
  
 Auf den für oberirdische Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze vorgesehenen Flächen sind in Garagen oder Carports integrierte Geräteräume ohne die o. g. Abstandsregelung zulässig. Eine Begrünung hat gemäß 3.1 zu erfolgen.
3. Stellplätze und Garagen, Zufahrten
  - 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind oberirdische Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Soweit der Abstand zu öffentlichen Flächen weniger als 3,0 m beträgt, sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten von Garagen, Carports und baulich integrierten Geräteräumen vollflächig zu begrünen.
  - 3.2 Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
  - 3.3 Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

IV Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen

- 1.1 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 2.1 und 2.2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind durch die Pflanzung von mindestens mittelkronigen Bäumen alleeartig zu gestalten.

Die innerhalb der Grünfläche Nr. 2.1 befindliche Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung (Elektrizität) ist mit einer Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun in Absprache mit dem zuständigen Leitungsträger einzufassen.

- 1.2 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 3 und Nr. 4.1 bis 4.3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit Rasen- und Wiesenflächen sowie mit Einzelbäumen und unterschiedlich dichten Gehölzpflanzungen zu gestalten.

In die öffentliche Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Spielflächen für Kinder mit einer Gesamtgröße von etwa 600 m<sup>2</sup> zu integrieren.

In die öffentliche Grünfläche Nr. 4.2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Spielflächen für Jugendliche mit einer Gesamtgröße von etwa 600 m<sup>2</sup> zu integrieren. Der Platz für Jugendliche ist so anzulegen, dass eine Lärmbeeinträchtigung der benachbarten allgemeinen Wohngebiete entlang der Planstraßen A 3 und A 2 ausgeschlossen wird; der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Als altersübergreifende Nutzungselemente sind nur überdachte Sitzgelegenheiten, Boule-Plätze, Tischtennisplatten, Fitnessgeräte und Beachvolleyballfelder zulässig. Darüber hinaus ist in der öffentlichen Grünfläche Nr. 4.2 eine Ballspielwiese zulässig.

Der Gehölzflächenanteil innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 4.1 bis 4.3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ muss mindestens 15% betragen. Die Randzonen zur freien Landschaft und angrenzend an die Flächen gemäß A.V sind als extensiv zu pflegende Wiesen- und Gehölzflächen zu gestalten und zu unterhalten.

- 1.3 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 5.1 und 5.2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als extensiv zu pflegende Rasen- und Wiesenflächen herzustellen.

Im nördlichen Abschnitt der öffentlichen Grünfläche 5.1 sind an der Grenze zum Regenrückhaltebecken Gedenksteine zulässig, soweit sie landschaftlich integriert werden.

In der öffentlichen Grünfläche Nr. 5.2 ist eine Lindenreihe im Regelabstand von 10,0 m zu pflanzen.

- 1.4 Die öffentliche Grünfläche Nr. 6 ist als Übergangsbereich zu den nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen 2.1 und 2.2 platzartig zu gestalten und mit einem Baumhain aus mindestens 15 Laubbäumen zu bepflanzen.

- 1.5 In den Planstraßen A 1-3 und B sind im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Parkplatzanlagen insgesamt 32 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als gliedernde Elemente in die Parkplatzanlagen zu integrieren.

In der Planstraße C ist eine platzartige Fläche mit einem Baumhain aus mindestens 15 Laubbäumen zu bepflanzen.

In der Planstraße E sind südlich des Kreisels mindestens 3 großkronige Laubbäume anzupflanzen.

Der Wertstoffcontainerstandort in der Planstraße D ist dreiseitig mit einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.

- 1.6 Die Art der Bepflanzung im Schutzbereich der Leitungstrassen ist mit den zuständigen Leitungsträgern abzustimmen.

- 1.7 In der mit **A, B, C, D, E, F, G, H, J, A** bezeichneten Fläche innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 1 und 2.1 ist eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge herzustellen.

2. Begrünung privater Flächen

Auf den privaten Grundstücken ist jeweils mindestens ein kleinkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

3. Ausführung der Begrünung auf öffentlichen und privaten Flächen

- 3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel mind. 2,0 m Breite und mind. 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

- 3.2 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen:

- auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen: Laubbäume mit einem StU 20-25 cm,
- auf öffentlichen Grünflächen: Laubbäume mit einem StU 18-20 cm, Obstbäume 10-12 cm,
- auf Privatgrundstücken: Laubbäume mit einem StU 16-18 cm, Obstbäume 10-12 cm.

Es sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

- 3.3 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 3.4 Die Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und binnen zwei Jahren abzuschließen. Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach

- Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude durchzuführen.
- 3.5 Für alle öffentlichen Pflanz- und Rasenflächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

---

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

---

1. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 sind Wiesen-, Ruderalflächen mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen über Sukzession zu entwickeln, dabei sind Initialpflanzungen von Gehölzen vorzusehen. Der Gehölzflächenanteil beträgt maximal 15%.
2. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 2 (Poolfläche) sind Wiesen- und Ruderalflächen mit vereinzelt Gehölzgruppen über Sukzession zu entwickeln.
3. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 3 ist die Einsaat einer blütenreichen Saatgutmischung vorzunehmen. Zum Erhalt einer kargen Vegetation mit kleinflächigen offenen Stellen ist eine oberflächliche Bodenbearbeitung (grubbern) mit vorheriger Mahd zwischen dem 1. August und dem 31. März notwendig. Jeweils die Hälfte der Fläche ist jährlich wechselnd zur Verhinderung von zu starker Vergrasung und Verfilzung der Pflanzendecke entsprechend zu bearbeiten und durch Einsaat einer blütenreichen Saatgutmischung zu bestellen.

Im Südosten der Fläche sind drei großkronige, heimische Laubbäume wie z. B. Stieleichen oder Gemeine Eschen als Dreiergruppe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Im Bereich der Freileitungen sind die zulässige Höhe für Gehölze sowie eventuelle Bodenmodellierungen zur Herstellung von unterschiedlichen Standortbedingungen mit den Leitungsträgern abzustimmen.
5. Die Maßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 und A 3 sind zeitgleich mit der Herstellung der öffentlichen Grünflächen gem. A.IV spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren abzuschließen.

Hiervon ausgenommen sind die Maßnahmen innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 2 (Poolfläche).

6. In südlicher Verlängerung der öffentlichen Grünfläche Nr. 2.2 sowie am Ostrand der Maßnahmenflächen A 1-3 ist jeweils die Anlage eines Weges in wassergebundener Bauweise und maximaler Breite von 2,5 m zulässig.

Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen: Laubbäume mit einem StU 16-18 cm, Obstbäume 10-12 cm.

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzt, 4 Triebe, 60 - 100 cm zu pflanzen. Artbedingte Abweichungen sind möglich.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen, Wiesen- und Ruderalflächen sind fachgerecht mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinn der Festsetzung zu erhalten.

---

VI Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

---

1. Die festgesetzten Flächen (A 1 und A 3) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter A.V dienen im Sinne des § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden.
2. Die Flächen (A 1 und A 3) und Maßnahmen unter A.V werden im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete: 56%  
Planstraßen A-D u. Versorgungsanlagen: 44%

Von der Zuordnung ausgenommen ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 2 (Poolfläche).

---

VII Regenrückhaltebecken

---

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von mindestens 1.500 m<sup>3</sup> zur Rückhaltung und Versickerung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers anzulegen.

Das Regenrückhaltebecken ist mit geringen Böschungsneigungen in die vorgesehene Fläche zu integrieren und naturnah zu gestalten. Die Randbereiche sind als extensive Wiesenfläche anzulegen und locker mit Gehölzen zu begrünen.

---

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

---

1. **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durchzuführen.**

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist von den nachfolgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
II	56 bis 60 dB (A)
III	61 bis 65 dB (A)

Der Nachweis zu eingehaltenen Schalldämmmaßnahmen auch für Gebäudeaußenbauteile nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag/ zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

2. Im Lärmpegelbereich III sind Fenster schutzwürdiger Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer an den dem Möncheweg zugewandten und an den seitlichen Gebäudeseiten nur mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 zulässig.

Der Nachweis der einzuhaltenden Schalldämmmaße auch für Gebäudeaußenbauteile nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag/ zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

3.2. Im Lärmpegelbereich III sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der dem Möncheweg abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie an anderen Gebäudeseiten zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme geschützt sind.

4.3. Von den Festsetzungen unter A.VIII 1 bis 3 und 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

#### IX Sonstige Festsetzungen

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.

### B Gestaltung

gemäß §§ 56, 91, 97, 98 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

#### I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roselies-Süd“, RA 27.

#### II Dächer

##### 1. Dachformen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für alle Hauptgebäude nur Sattel-

dächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig.

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

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 ohne Abwalmungen gebildet wird.

Gauben und Zwerchgiebel dürfen eine maximale Dachneigung von 60° nicht überschreiten. Sie sind auf maximal die Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche, gemessen auf halber Höhe zwischen Trauf- und Firstlinie, zu beschränken.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für überdachte Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), Wintergärten, Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Überdachungen von Kelleraußentritten nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 6° zulässig.

#### Material und Farbe von Dacheindeckungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für die geeigneten Flächen der Dächer nur die Farbtöne rot bis braun und anthrazit zulässig. Darüber hinaus sind zulässig:

- Dacheindeckungen aus Schiefer/ Zinkblech,
- Glasdächer und -elemente,
- Dachflächen, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden,
- Dachflächen von Gründächern.

#### III Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche Nr. 6 darf die Höhe von Einfriedungen maximal 1,20 m, entlang der öffentlichen Grünflächen Nr. 2 bis Nr. 4 und zur Fläche des Regenrückhaltebeckens maximal 1,60 m betragen. Im Ausfahrtbereich von Garagen oder Einstellplätzen darf eine undurchsichtige Einfriedung nicht höher als 0,8 m sein.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen Nr. 2 bis Nr. 6 sind nur wie folgt zulässig:

- als Hecke aus Laubgehölzen oder
- als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun.

#### IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Gestaltungsfestsetzungen widerspricht.

## C Hinweise

1. Das Planungsgebiet liegt teilweise in der Schutzzone III B des Wasserwerkes „Bienroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs AG. Die Bestimmungen der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk des Bienroder Weges der Braunschweiger Versorgungs AG vom 12. Oktober 1978“ sind zu beachten. Die Einrichtung von Erdwärmeanlagen ist der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig anzuzeigen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Eine Gefahrenerkundung/ Oberflächen-sondierung auf Bombenblindgänger ist aus Sicherheitsgründen vor Beginn von Baumaßnahmen durchzuführen.
3. Im gesamten Areal muss mit zeitweise hohen Grund- oder Stauwasserständen gerechnet werden. Bei unterkellerten Bauweisen sind daher besondere Maßnahmen zur Grundwasserhaltung und Trockenhaltung der Keller einzuplanen. Im größten Teil des Areals werden wasserundurchlässige Bauweisen erforderlich werden.

Eine planmäßige technische Versickerung von Niederschlagswasser ist abgesehen vom nordwestlich gelegenen Bereich möglich. Weitergehende Informationen sind bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Wegen der Lage in der Wasserschutzzone III B sind nicht alle Versickerungsanlagen zulässig. In Frage kommen entweder Flächen- und Muldenversickerungen oder Mulden-Rigolen-Systeme.

4. In der Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.
5. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.VIII „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.

6. Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf dem Möncheweg lärmvorbelastet.