

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Gestaltungsvorschrift)

**Hotel am Bürgerpark**

**IN 223**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

I Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Hotel“

Das Sondergebiet „Hotel“ dient der Errichtung und dem Betrieb eines Hotel- und Kongressgebäudes einschließlich der für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen.

Im Sondergebiet „Hotel“ sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb eines Hotels einschließlich ergänzender Nutzungen wie z.B. Wellnessbereich, gastronomische Einrichtungen oder Einrichtungen für einen Konferenz- oder Seminarbetrieb zulässig.

Im Sondergebiet „Hotel“ sind nur Hotels mit einer maximalen Zimmerzahl von 180 Zimmern und einer maximalen Bettenzahl von 360 Betten zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 60% überschritten werden.

III Höhe der baulichen Anlagen

1. Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gilt die jeweils in der Planzeichnung eingeschriebene Gebäudehöhe. Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit dem oberen Dachabschluss (~~Attika~~). Bei der Parkpalette (Ga) wird die Gebäudehöhe durch die maximale Brüstungshöhe bestimmt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt von 72,0 m ü. NN.

Ein Abweichen von der Höhe der durch Baugrenzen umschriebenen Bauteile des denkmalgeschützten ehemaligen Wasserwerks gegenüber dem Bestand ist nicht zulässig.

2. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Schornsteine und Lüftungsrohre, bis maximal 1,5 m zulässig, soweit die Aufbauten in ihrer Grundfläche gegenüber dem darunter liegenden Geschoss deutlich untergeordnet, gegenüber der Baugrenze des obersten Geschosses mindestens 3 m zurückversetzt und technische Anlagen verkleidet sind.

IV Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Für das Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Baukörper mit einer Länge über 50,0 m zulässig.
2. Innerhalb des Sondergebietes ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig, soweit hierbei eine Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten wird. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für an die Baudenkmale angrenzende Gebäudeteile. *Es wird auf die unter IV, Nr. 5 aufgenommene Regelung verwiesen.*
3. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen sowie den unter Punkt B Gestaltung, Ziffer III aufgeführten Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
4. Im Sondergebiet sind innerhalb der mit ②~~3~~ bezeichneten Fläche gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität (Trafostation) zulässig.
5. Innerhalb der festgesetzten Fläche ① ist die Errichtung eines um bis zu 3 m auskragenden Vordaches zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten Fläche ① ist die Errichtung von ebenerdigen Terrassen zulässig.

V Stellplätze

1. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen (St) und (Ga) zulässig.
2. Innerhalb der Fläche „Ga“ ist eine Parkpalette mit zwei Ebenen zulässig.

VI Grünordnung

1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang bzw. bis zum Eintreten einer natürlichen Schädigung, die nur mit unzumutbarem Aufwand abgestellt werden könnte, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bauliche Maßnahmen im Kronenbereich der Bäume sind nur unter größtmöglicher Schonung des Wurzelraumes zulässig (z. B. Ausführung mit Handschachtung, Wurzelbrücken). Für jeden Baum ist in der Regel eine vegetationsfähige Baumscheibe von mind. 3 m Breite und 12 m<sup>2</sup> Gesamtfläche anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgängige Bäume sind der Stadt schriftlich anzuzeigen und vor ihrer Entnahme ist die Zustimmung der Stadt einzuholen, sofern die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit nicht ein unverzügliches Handeln erfordert. Abgängige Bäume sind gleichartig im Umfeld des bisherigen Standortes zu ersetzen.
2. Außerhalb der Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind auf dem Grundstück dauerhaft mindestens 15 Stück mindestens mittelkronige Laubbäume anzupflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar.
3. Auf den Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist unter Einbeziehung des Bestandes eine geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind überwiegend heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
4. Für die gemäß den Festsetzungen auf den Grundstücksflächen vorzunehmenden Anpflanzungen sowie für Ersatzpflanzungen bei Abgang von Gehölzen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
  - Bäume: Hochstämme mit Stammumfang 18 – 20 cm
  - Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60 – 100 cm
  - Heister: 125 – 150 cm
 Artbedingte Abweichungen sind möglich.
5. Für die Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich befestigter Flächen gelten die Anforderungen an die Ausbildung der Baumscheibe aus den textlichen Festsetzungen VI 1. analog.
6. Die Parkpalette (in der Planzeichnung als „Ga“ gekennzeichnet) ist an der Ost-, Süd- und Westseite mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind selbststankende oder schlingende Arten zu verwenden. Je 2 m laufende Fassadenlänge ist je eine Kletterpflanze zu setzen.

wenden. Je 2 m laufende Fassadenlänge ist je eine Kletterpflanze zu setzen.

7. Die 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.
8. Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

9. Die Parkpalette (in der Planzeichnung als „Ga“ gekennzeichnet) ist an der Ost-, Süd- und Westseite mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind selbststankende oder schlingende Arten zu verwenden. Je 2 m laufende Fassadenlänge ist je eine Kletterpflanze zu setzen.

VII sonstige Festsetzungen

1. Für die im zeichnerischen Teil mit ① bezeichnete Fläche wird ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Braunschweig festgesetzt.
2. Für die im zeichnerischen Teil mit ② bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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 IN 223 „Hotel am Bürgerpark“.

II Dachform

Für die Hauptgebäude sind mit Ausnahme der Baudenkmale nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 6 Grad zulässig.

III Werbeanlagen

Allgemeine Anforderungen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebung und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.

## C Hinweise

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung, den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßen- bzw. Ortsbild einfügen. Sie sollen sich aus den liegenden und stehenden Elementen und den Öffnungsmaßen der Fassade herleiten und in die Gliederung der Fassade einpassen.

Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegenden Licht (wie z.B. Lichtlaufenanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Innerhalb des Sondergebietes „Hotel“ sind Werbeanlagen nur in Form von Hinweisschildern, Leuchtschriften und Informationstafeln zulässig. Am Gebäude sind maximal 2 Werbeanlagen als waagerechte oder senkrechte Schriftzüge auf der Nord- und der Ostseite zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sind unzulässig.

Innerhalb der zeichnerisch definierten Zonen **c** sind maximal fünf Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10,0 m und in der definierten Zone **d** maximal vier Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt von 72,0 m ü. NN.

---

### IV Einfriedungen

---

Einfriedungen sind unzulässig.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches **e** ~~entlang der Westseite des Bebauungsplans~~ ist die Errichtung einer geschlossenen Einfriedung ausnahmsweise zulässig, soweit sie eine Höhe von 1,0 m nicht überschreitet.

---

### V Sicht- und Windschutzanlagen

---

Innerhalb des Sondergebietes „Hotel“ sind Sichtschutzanlagen unzulässig. Windschutzanlagen sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie in ausschließlich transparenter Bauweise, mit einem maximal 30 cm hohen massiven Sockel und im Bereich der festgesetzten Fläche **b** errichtet werden.

---

### VI Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## Immissionsschutz

Im Baugenehmigungsverfahren **sind** durch eine schalltechnische Untersuchung der Bestand der ~~Im~~Emissionen zu erfassen, resultierende Immissionspegel zu ermitteln und geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. besondere Fensterkonstruktionen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorzugeben, die die vorhandenen Schallquellen nicht einschränken und in den Hotelzimmern die Anforderungen an Schallschutz und ausreichende Belüftung gewährleisten.

Die Schalldämmmaße für Gebäudeaußenteile sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989) mittels geeigneter, nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag zu erbringen.

Die DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) kann bei der Stadtverwaltung Braunschweig, Abteilung Umweltschutz - Immissionsschutz, eingesehen werden.

## Kampfmittel

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch Kampfmittel vorhanden sein können. Entsprechend ist ein Verdacht auf Bombenblindgänger nicht auszuschließen. Es ist daher eine baubegleitende Aushubüberwachung auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung vorzunehmen.

## Niederschlagswasser

Das Einleiten von Niederschlagswasser in die Oker bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig.

## Freiflächenplan

Zum Nachweis der gestalterischen und funktionalen Integration des Bauvorhabens in die umgebenden öffentlichen Parkanlagen ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und mit der Stadt Braunschweig einvernehmlich abzustimmen. Prägender Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

## D Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Überschwemmungsgebiet der Oker wird durch die HQ 100 Linie (71,5 ü. NN, Festlegung durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) angegeben.
2. Der Druckturm und die Maschinenhalle sind Denkmale gem. § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).