

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift
Wilhelm-Bracke-Gesamtschule
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

HO 49

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Flächen für Gemeinbedarf

In den Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ sind ausnahmsweise folgende Anlagen zulässig, sofern sie dem Gemeinbedarf dienen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sonstige soziale und sonstige sportliche Zwecke.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlambauten und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und vom oberen Fassadenabschluss mindestens 2,0 m zurückgesetzt ist.

2. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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.

III Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Abweichende Bauweise:
Es sind auch Baukörper mit einer Länge über 50,00 m zulässig.

2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

Abweichend hiervon sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an die öffentliche Grünfläche [2] und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

IV Grünordnung

1. Flächen für Gemeinbedarf

1.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Einzelflächen müssen eine Mindestabmessung von 3,0 m Breite und 50 m² Gesamtgröße haben.

Auf den zu begrünenden Grundstücksflächen sind dauerhaft mindestens ein Laubbaum und fünf heimische Sträucher je angefangene 500 m² Grundstücksfläche nachzuweisen. Für anzupflanzende Bäume sind mindestens 25 % großkronige Arten und im Übrigen mindestens mittelkronige Arten zu verwenden. Die Strauchpflanzungen sind mit mindestens 10 % Heistern (junge, zweimal verpflanzte, 1,2 m-2,5 m hohe Laubbäume) herzustellen.

Bestehende Bäume und Sträucher sind auf diese Begrünungen anrechenbar.

1.2 Angrenzend an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen durchgängig mindestens 2,0 m breite Pflanzflächen herzustellen und vollflächig unter anteiliger Verwendung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Unterbrechungen dieses Pflanzstreifens sind für Zugangsbereiche, Zufahrten und Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an die öffentliche Grünfläche [2] zulässig.

Diese Begrünungen sind auf die Begrünung gemäß A IV 1.1 anrechenbar, sofern sie die dort formulierten Anforderungen erfüllen.

1.3 Auf neu zu errichtenden Stellplatzanlagen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, begrünte Vegetationsfläche von in der Regel 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.

Diese Bäume sind auf die Begrünungen gemäß A IV 1.1 nicht anrechenbar.

- 1.4 Auf den Grundstücken vorhandene Bäume und Sträucher, die die festgesetzten Anforderungen erfüllen und erhalten werden, sind auf die Anpflanzungen gemäß A IV 1.1 und 1.3 anrechenbar.
- 1.5 Für die anzupflanzenden Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 18 bis 20 cm
 - Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60 bis 100 cm
 - Heister: 125 bis 150 cm
- Artbedingte Abweichungen sind möglich.
- 1.6 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.
- 1.7 Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind fachgerecht mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2. Öffentliche Grünflächen

- 2.1 Auf der öffentlichen Grünfläche [1] ist ein Weg mit wassergebundener Decke herzustellen. Auf den begleitenden Rasenflächen sind einseitig mindestens neun großkronige heimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstämme mit mindestens Stammumfang 18 bis 20 cm) zu pflanzen.
- 2.2 Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind fachgerecht mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Innerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen sind auf den mit AB und CDE gekennzeichneten Abschnitten als Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen folgende Vorkehrungen zu treffen:
Es sind schalldichte Wände mit einer Höhe von mindestens 2,0 m und eine Auskragung mit einer Tiefe von mindestens 4,0 m zu errichten („Carports“). Die vordere Höhe dieser Auskragung muss mindestens 2,5 m aufweisen. Die Übergänge Wand - Boden und Wand - Dach sind fugendicht zu schließen. Die Außenbauteile müssen ein Flächengewicht von $\geq 20 \text{ kg/m}^2$ aufweisen (Schalldämmmaß: $R'w \geq 20 \text{ dB}$).
2. Von dieser Festsetzung kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz in den östlich von Weg A gelegenen geplanten Wohnbauflächen auf andere Weise gewährleistet wird. Der Nachweis ist durch ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2

zu erbringen.

VI Sonstige Festsetzungen

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Fernwärme
- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Braunschweig. Ausnahmsweise ist eine abweichende Führung zulässig.

B Gestaltung

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

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

II Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen sind nur in transparenten Materialien (z. B. Stabgitter oder Maschendrahtzaun) und nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Die Einfriedungen müssen auf mindestens 75 % ihrer Länge einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Dieser Abstand ist nicht einzuhalten bei Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an die öffentliche Grünfläche [2].

III Anlagen für den Schallschutz

Die Außenwände der Anlagen für den Schallschutz gemäß A V I (Einhausung von Stellplätzen) sind auf mindestens 50% der Fläche mit Schling- und/oder Kletterpflanzen einzugrünen. Die Dachflächen dieser Anlagen sind extensiv zu begrünen.

C Hinweise

1. Im Plangebiet gab es im 2. Weltkrieg Bombardierungen und Flakstellungen. Vor dem Beginn von Erdarbeiten sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel (Flächensondierung) durchzuführen. Für den nicht sondierbaren Bereich wird eine Bauaushubüberwachung empfohlen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover ist der Stadt Braunschweig, Abteilung Umweltschutz, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten vorzulegen.
2. Im Planbereich befindet sich eine Grundwassermessstelle (s. Eintragung im Bebauungsplan). Die Messstelle ist zu erhalten und jederzeit zugänglich zu halten. Bei Zerstörung ist die Messstelle zu ersetzen.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung der Messstelle auf Kosten des Antragstellers möglich.

3. § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes – Bodenfunde – ist zu beachten.

4. Abfall, Boden

- 4.1 Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass bei dem Rückbau der betroffenen Gebäude schadstoffbelastete Materialien als Abfall anfallen. Der Rückbau sollte daher gutachterlich begleitet werden und von einem sachkundigen Unternehmen durchgeführt werden.

Bei dem Rückbau der Gebäude fallen insbesondere asbesthaltige Materialien sowie künstliche Mineralfasern mit einem hohen gesundheitlichen Gefährdungspotenzial als Abfall an. Die beiden Abfälle sind getrennt voneinander als gefährlicher Abfall zu entsorgen. Die besonderen Vorschriften der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Asbest -Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) bzw. der Technischen Regel für Gefahrstoffe: Faserstäube (TRGS 521) sind zu beachten.

Sofern Asphaltflächen von den Rückbaumaßnahmen betroffen sind, ist der Oberbau dieser Flächen vor Beginn des Rückbaus mindestens auf die Schadstoffe PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Asbest zu untersuchen. Bei der Entsorgung sind die Vorgaben der RuVA-StB 01(2005), der TRGS 519 und der LAGA 23 – Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle – sowie der TRGS 517 zu berücksichtigen.

- 4.2 Bei Erdbewegungsmaßnahmen könnte ggf. verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Bodenmaterial mit Verunreinigungen unterliegt nach dem Aushub aus dem Untergrund der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien wird auf die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – hingewiesen.

Sofern Boden mit Verunreinigungen aus dem Planungsbereich abgefahren werden muss, sind in Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung/Verwertung ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

- 4.3 Die genannten Abfälle sowie alle weiteren Abfälle, die bei Maßnahmen im Planungsbereich anfallen, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.