

Bebauungsplan
„Querumer Straße“

GL 50

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Höhe baulicher Anlagen

1. Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen sind 82,0 m über NN festgesetzt.
2. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z.B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen und konstruktiv bedingten Bauteilen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 2,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mindestens 2,0 m von der Gebäudekante zurückbleibt.

II Grünordnung

1. Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)
 - 1.1 Baumerhalt
Die auf den Flächen für Gemeinbedarf vorhandenen Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten. Der Fällung eines Baumes kann ausnahmsweise zugestimmt werden, wenn im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens dargelegt wird, dass der Erhalt des Baumes der zulässigen Nutzung der Grundstücksfläche wesentlich entgegensteht. Die Fällgenehmigung kann unter die Auflage einer Ersatzpflanzung gestellt werden.
 - 1.2 Grundstücksbegrünung
Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein mindestens mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar.
 - 1.3 Stellplätze
Zusätzlich zu der Grundstücksbegrünung gemäß II 1.2 ist auf Stellplatzanlagen je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine nachhaltig gegen Überfahren zu sichernde, begrünte Vegetationsfläche von

in der Regel mindestens 2,0 m Breite und 9,0 m² Fläche vorzusehen. Die Bäume sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren. Vorhandene Bäume im Bereich der Stellplatzanlage sind hierauf anrechenbar.

- 1.4 Ausnahme
Von den Festsetzungen zu Art und Umfang der Begrünung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn über einen Freiflächengestaltungsplan eine andere gleichwertige Grüngestaltung nachgewiesen wird.

2. Private und öffentliche Flächen

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 18 – 20 cm.
- Obstbäume: Halb- oder Hochstämme mit Mindeststammumfang 10 – 12 cm.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf müssen die gemäß den textlichen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

Die Anpflanzungen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege auszuführen.

III Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. Für Aufenthalts- und Büroräume sind passive Schallschutzmaßnahmen 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. Zum Schutz der Außenbereiche vor Verkehrslärm ist in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ parallel und auf den Seiten bis zu einem Winkel von 90° zur Querumer Straße eine mind. 76,0 m über NN hohe Abschirmung zu errichten.
3. Von der unter A.III 1 und A.III 2 genannten Festsetzung kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

IV Sonstige Festsetzungen

1. Leitungsrecht

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

B Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.III „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.
2. Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Querumer Straße lärmvorbelastet.
3. Gewässerschutz
Das Bauvorhaben liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIa des Wasserwerks Bienroder Weg.

Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978 ist zu beachten.
4. Freiflächenplan
Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.