

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Fabrikstraße-Süd

WI 88

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen <u>zulässig</u> : <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, soweit nicht unter A I 2. bis A I 5. abweichend geregelt, - Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke
2.	Im Gewerbegebiet GE 2 sind gemäß § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Kfz-Einzelhandelsbetriebes für Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Zubehör allgemein zulässig, auch wenn dabei eine Geschossfläche von 1 200 m ² (Regelvermutung für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO) überschritten wird.
3.	In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen <u>ausnahmsweise zulässig</u> :
3.1	Je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das betriebliche Hauptgebäude integriert ist. Nicht zulässig sind solche Wohnungen jedoch auf den Grundstücken, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan)
3.2	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3.3	Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen.
3.4	Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gü-

tern stehen. Sie müssen gegenüber der gewerblichen Herstellung oder Weiterverarbeitung von untergeordneter Größe sein und in eine bauliche Anlage der Herstellung oder Weiterverarbeitung integriert sein. Nicht zulässig ist dabei der Verkauf folgender Sortimente:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände,
- Arzneimittel, medizinische Produkte,
- Baby-/Kinderartikel (außer Kinderwagen/-sitze),
- Bastel-/Hobbybedarf,
- Bekleidung,
- Beleuchtungskörper,
- Blumen (Schnitt- und Topfpflanzen),
- Briefmarken,
- Brillen, -zubehör, optische und akustische Erzeugnisse,
- Bücher,
- Bürobedarf,
- Computer (PC), -zubehör,
- Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika,
- Elektrohaushaltsgeräte,
- Fahrräder und Zubehör,
- Foto-, Filmgeräte und Zubehör,
- Geschenkartikel,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Handarbeitsartikel, Strick- und Kurzwaren,
- Haushaltswaren, Hausrat,
- Heimtextilien, Bettwaren,
- kunstgewerbliche Erzeugnisse,
- Kürschnerwaren,
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
- Lederwaren,
- Musikinstrumente, Musikalien,
- Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf,
- Sanitäts- und Orthopädieartikel,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel, kleinteilige Sportgeräte,
- Teppiche,
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren,
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger,
- Tabakwaren und Zubehör,
- Wäsche,
- Zeitungen, Zeitschriften.

4. In dem Gewerbegebiet GE 1 sind zusätzlich folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- 4.1 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 1 200 m², die sich auf folgende Sortimente beschränken:
- Autos, Autoteile, -zubehör, -reifen,
 - Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse,
 - Bauelemente (inkl. Fenster, Türen),
 - Bau- und Heimwerkerbedarf,
 - Baustoffe (inkl. Fliesen),
 - Beschläge,
 - Bodenbeläge,
 - Boote und Zubehör,
 - Büromöbel, Büromaschinen (gewerblicher Bedarf),
 - Campingwagen, -artikel, Zelte,
 - Eisenwaren,
 - Gartenbedarf, -möbel, -geräte einschl. Pflanzen, Sämereien, Düngemittel,
 - Gardinen und Zubehör,
 - Gartenhäuser, Wintergärten,
 - Herde, Öfen, Kamine,
 - Holz, Holzmaterialien,
 - Installationsbedarf für Gas, Sanitär, Heizung,
 - Kinderwagen, Kindersitze, Tragegestelle u. ä.,
 - Kleinenwaren, Werkzeuge,
 - Küchen,
 - Mineralölerzeugnisse,
 - Möbel,
 - Motorräder und Zubehör,
 - Rolläden, Rollos, Markisen,
 - Sauna, Schwimmbadanlagen,
 - Sportgeräte (größtenteils),
 - Tapeten, Lacke, Farben,
 - Teppichböden,
 - Tiernahrung, Heim- und Nutztierbedarf, lebende Tiere,
 - Zäune, Gitter.
- 4.2 Vergnügungsstätten
- 4.3 Schank- und Speisewirtschaften, die nicht überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen.
5. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:
- 5.1 Einzelhandelsbetriebe, die über die gemäß A I 3.4 und A I 4.1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinausgehen.
- 5.2 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Zulässige Grundfläche:

In den Gewerbegebieten GE darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen:

2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt.

2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßengrenzlinie, der der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Dabei wird die Theodor-Heuss-Straße nicht als nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche im Sinne dieser Festsetzung berücksichtigt.

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; Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

1. Abweichende Bauweise (a): Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Baukörper mit einer Länge über 50,0 m zulässig.
2. Auf den festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

IV Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Stromversorgung.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. Lärmpegelbereiche

1.1 In den Gewerbegebieten sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume 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.

1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2. Emissionsbeschränkungen

In den Gewerbegebieten dürfen Betriebe folgende immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
65 dB(A)/m² tags
50 dB(A)/m² nachts.

Von diesen IFSP kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die freie Schallausbreitung durch ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzbebauung oder Lärmschutzwand dauerhaft eingeschränkt wird oder ein Ausgleich aufgrund innerer Absorption, Streuung oder Abschirmung hergestellt wird, soweit dieser dauerhaft ist. Es ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass dabei die festgesetzten IFSP in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

3. Störfallbetriebe

Störfallbetriebe i.S. der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) sind unzulässig.

VI Grünordnung

1. In den Gewerbegebieten GE sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen: Je angefangene zu begrünende 100 m² sind ein mind. mittelkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Die anrechenbare Einzelfläche muss dabei eine Mindestgröße von 50 m² bei einer Mindestbreite von 3,00 m aufweisen.

2. Auf den Flächen für Anpflanzungen sind je 100 m² drei mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Flächen sind darüber hinaus vollflächig mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen dürfen unterbrochen werden für:

- bauordnungsrechtlich notwendige Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßen
- Zu- und Ausgänge zum östlich an das Plangebiet angrenzenden geplanten öffentlichen Geh- und Radweg.

Die Flächen für Anpflanzungen können auf die zu begrünenden Grundstücksflächen gemäß A VI 1 angerechnet werden, sofern sie die dort festgesetzten Anforderungen erfüllen.

3. Bei Neubau- oder Umbaumaßnahmen von Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

4. Die Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen sind wie folgt auszubilden:
- je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde dauerhaft begrünte Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.
- Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch mit abgedeckten Baumscheiben ausgebildet werden.

5. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:
- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe
- Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 bis 100 cm.

6. Die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlage ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

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

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fabrikstraße-Süd“, WI 88.

II Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Innerhalb der Flächen für die Stellplatz- und Grundstücksbegrünung (A VI 1 bis 3) sind Werbeanlagen unzulässig.

3. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Pflanzen – an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage. Die Größe der Werbefläche darf max. 8 m² je Seite betragen.
4. Unzulässig sind:
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
 - Akustische Werbeanlagen.
5. Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um max. 2,0 m überschreiten, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante der Werbeanlage von 15,0 m.
6. Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A II 2 nicht überschreiten:
 - Fahnenmasten bis max. 9,00 m
 - Werbetürme bis max. 15,00 m
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 6,00 m
7. Freistehende Werbeanlagen sind nur in folgender Anzahl zulässig:
 - Werbetürme sind nur bei einer Baugrundstücksgröße ab 6.000 m² zulässig. Je Grundstück ist nur ein Werbeturm zulässig.
 - Je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche darf eine freistehende sonstige Werbeanlage errichtet werden, jedoch nur bis zu max. 20 freistehenden Werbeanlagen je Baugrundstück.
8. Die Ansichtsflächen der Werbeflächen an Werbetürmen dürfen folgende Größen nicht überschreiten:
 - gesamte Ansichtsflächen (alle Seiten): max. 50 m²,
 - Einzelfläche: max. 25 m².

III Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m massiv, z.B. als Mauer, ausgeführt werden.

Oberhalb von 1,20 m dürfen bauliche Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z.B. mit Metallstäben.

IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Kampfmittel

Im Plangebiet gab es im 2. Weltkrieg eine mittelschwere Bombardierung. Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Kampfmittel vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen ist bei Erdarbeiten baubegleitend eine Aushubüberwachung auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung durchzuführen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN, Regionaldirektion Hannover, Marienstraße 34, 30171 Hannover) ist der Stadt Braunschweig, Abteilung Umweltschutz, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten vorzulegen.

2. Boden, Abfall, Grundwasser

2.1 Im Bebauungsplan sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Das Grundwasser ist - mit Ausnahme des südwestlichen Bereiches - im gesamten Geltungsbereich verunreinigt.

Es handelt sich um erhebliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit u.a. PAK (Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen), BTEX (Aromatischen Kohlenwasserstoffen) und KW (Kohlenwasserstoffen).

Die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet ist grundsätzlich möglich. Bei Baumaßnahmen ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit besonderen Anforderungen und Auflagen zu rechnen. Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind Bodenaushubmaßnahmen gutachterlich und gegebenenfalls messtechnisch zu begleiten.

2.2 Auf den Grundstücken, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan) sind Neubauten nur ohne Unterkellerung zulässig. Darüber hinaus sind Neubauten mit einer gasdichten Bodenplatte zugründen. Entsiegelungen sind nicht oder nur unter Auflagen zulässig. Wohnungen sind unzulässig.

2.3 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind evtl. Grundwassersanierungsmaßnahmen erforderlich. Im Bedarfsfall sind in diesem Bereich unterirdische Sanierungs- oder Infiltrationsbrunnen und Leitungen zu errichten. Ggf. ist die Aufstellung einer Grundwasserreinigungsanlage erforderlich.

2.4 Auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche, in denen erhebliche Bodenverunreinigungen vorliegen, können kleinräumige Bodenverunreinigungen vorliegen. Dies betrifft insbesondere den südlichen Planbereich (Grundstück Frankfurter Straße 49), da in diesem Bereich aufgrund des laufenden Betriebes und fehlender konkreter Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen keine expliziten Bodenuntersuchungen vor-

- genommen worden sind (Ausnahme: zwei stillgelegte Tankstellen).
- 2.5 Im gesamten Planbereich muss flächenhaft mit Auffüllungen gerechnet werden, die teilweise Schlacke, Bauschuttreste, Beton- und Ziegelreste enthalten. Aufgrund dieser Beimengungen können die Auffüllungen teilweise mit Schwermetallen, PAK und anderem belastet sein. Bei Tiefbauarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss.
- 2.6 Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund der Grundwasserverunreinigungen Nutzungen des Grundwassers, z.B. für Trinkwasserzwecke, nicht erlaubnisfähig. Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind nicht oder nur unter erheblichen Auflagen erlaubnisfähig.
- 2.7 Im gesamten Geltungsbereich sind technische Versickerungsmaßnahmen (Regenwasser) nicht möglich.
- 2.8 Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan). Die Messstellen sind zu erhalten und jederzeit zugänglich zu halten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung einzelner Messstellen auf Kosten des Antragstellers möglich.
- 2.9 Im gesamten Geltungsbereich ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit Nebenbestimmungen über erforderliche Grunduntersuchungen, die Entsorgung kontaminierter Bodens bzw. besondere Maßnahmen/Auflagen bei Grundwasserhaltungen zu rechnen.
- 2.10 In den kontaminierten Bereichen sind bei Tiefbauarbeiten besondere Anforderungen an Arbeitsschutzmaßnahmen zu stellen.

3. Lärmschutz

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A V „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche 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.

4. Freiflächenpläne

In den Gewerbegebieten GE ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen

5. Betriebsbedingte Wohnungen

Die Genehmigung einer betriebsbedingten Wohnung im Sinne von A I 2 wird mit der endgültigen Aufgabe des Betriebes, der die Wohnnutzung zugeordnet ist, gegenstandslos.

6. Entwässerung

Aufgrund der Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes kann bei Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen, die einen neuen Entwässerungsantrag zur Folge haben, die mögliche Einleitmenge auf ein dann noch zu konkretisierendes Maß begrenzt werden.