

Bebauungsplan

Forschungszentrum Rebenring

HA 128

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung	II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ansiedlung von Betrieben oder Anlagen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 des UVPG unterliegen, ist unzulässig. 2. Im Sondergebiet SO 1 sind Einrichtungen der Technischen Universität und des Museums zulässig. 3. Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 1 zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie der Museums- oder Universitätsnutzung zugeordnet sind und sich ihr in Grundfläche und Baumasse unterordnen, • gastronomische Einrichtungen bis zu einer Gesamtgröße von 600 m². 4. Im Sondergebiet SO 2 ist ein Forschungszentrum für Systembiologie mit einem Büro-/Labor und einem Konferenzbereich sowie eine bauliche Anlage mit Räumen für Ausstellungszwecke (HdW-Forum) zulässig. In den Laboratorien des Forschungszentrums dürfen gentechnische Arbeiten nur bis zu den Sicherheitsstufen 1 und 2 gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Gentechnik durchgeführt werden. 5. Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung von Einrichtungen der Technischen Universität. 6. Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 3 Betriebe, die Forschung und Lehre und/oder Entwicklung im Bereich der Systembiologie betreiben oder auf dem Gebiet der Systembiologie spezifische Dienstleistungen erbringen, zugelassen werden, wenn sie dem Forschungszentrum gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. 2. In dem Sondergebiet SO 1 darf die Gebäudehöhe des turmartigen Gebäudeteils mit der Gebäudehöhe von 41,0 m als Höchstmaß durch den Abschluss der Glaskuppel um ca. 6,0 m überschritten werden 3. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließung an dem Punkt, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. 4. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
	<p>III Bauweise</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. In dem mit A gekennzeichneten Bereich des Sondergebietes SO 1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile auch in geringfügigem Ausmaß unzulässig, soweit die Baugrenzen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. 2. In dem mit B gekennzeichneten Bereich des Sondergebietes SO 3 müssen bauliche Anlagen auf einer Länge von in der Summe mindestens 50,0 m auf die nördlich festgesetzte Baugrenze zurückspringen.

IV Nebenanlagen

Im Planungsgebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsf lächen zulässig sind, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze, die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und technische Anlagen, soweit sie der Ausübung der Forschungsnutzung dienen und von untergeordneter Größe sind.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume (z.B. Büro-/ Konferenz-/ Unterrichtsräume, Hörsäle) 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.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
II	56 bis 60 dB(A)
III	61 bis 65 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)
V	71 bis 75 dB(A)

VI Grünordnung

1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzten Bäume zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baufeldern der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind platzartig unter Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen zu gestalten.
3. Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzungen VI 1. ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in die Stellplatzanlage zu integrieren.
4. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine durchgängige Hainbuchenhecke als Schnitthecke mit einer Höhe von max. 1,8 m zu entwickeln. Als Mindestpflanzqualität bei Anlage der Hecke ist die Sortierung ‚verpflanzte Heckenpflanze, 80-100 cm‘ vorzusehen.
5. Im Sondergebiet SO 3 sind die Räume in der gesamten Tiefe zwischen den gesamten baulichen Rücksprüngen der straßenseitigen Fassaden gärtnerisch anzulegen.

6. Alle anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu pflanzen. Für die gemäß textlicher Festsetzung VI 3. anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine vegetationsfähige Fläche von in der Regel mind. 2,0 m Breite und 9,0 m² Fläche als Baumscheibe vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
7. Die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.
8. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B Hinweise

1. Zum Zustimmungsverfahren gemäß § 74 NBauO ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen.
2. Im gesamten Planungsgebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Hoch- und Tiefbauarbeiten sind Oberflächensondierungen erforderlich.
3. Bei Unterkellerungen, die mit Grundwasserabsenkungen einhergehen, sind die Auflagen im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beachten.
4. Der Umgang mit zukünftig zusätzlich zu entsorgendem Oberflächenwasser ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen.
5. Im Geltungsbereich befindet sich eine Grundwassersanierungsanlage, deren Betrieb bis zur Erreichung des Sanierungszieles zu betreiben ist.
6. Im Planbereich befinden sich aus geologischer Sicht potentiell hochwassergefährdete Gebiete, die z.T. außerhalb der Grenzen des Jahrhunderthochwassers (HQ₁₀₀) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein.
7. Zur Umsetzung der Festsetzungen „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:
 - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989,
 - VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“,

Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf, 1987.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ der Stadt Braunschweig, Langer Hof 8, eingesehen werden.