

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Wallring Nord

IN 234

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1 Allgemeine Wohngebiete

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.5, WA 2.6, WA 3, WA 3.1 sowie WA 4 sind ergänzend gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 2.4 sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.5, WA 2.6, WA 3, WA 3.1 sowie WA 4 sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 2.4 sind folgende nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.7 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2.1 sind auf den Grundstücken Abt-Jerusalem-Straße 6 und 7 (Gemarkung Hagen, Flur 3, Flst.Nr.: 79/13 und 79/1) sowie auf dem Grundstück Gaußstraße 23 (Gemarkung Hagen, Flur 3, Flst.Nr.: 79/2) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der dort bestehenden Einrichtungen der Technischen Universität gem. § 1 Abs.10 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit die vorhandenen Nutzungen genehmigt sind und die sonst auf dem Grundstück geltenden Festsetzungen eingehalten werden.

1.8 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind auf den Grundstücken Fallersleber-Tor-Wall 7-9 (Gemarkung Innenstadt, Flur 6, Flst.Nr.: 41/3, 25/7 und 39/6) Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der dort bestehenden Filzfabrik gem. § 1 Abs.10 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit die vorhandenen Nutzungen genehmigt sind. Erweiterungen und Änderungen sind auch im Bereich nicht überbaubarer Fläche zulässig, soweit die zum Zeitpunkt der Satzung vorhandene Geschossfläche um nicht mehr als 20 vom Hundert überschritten wird. Gemeinsam mit den unter Pkt. II.1.4 festgesetzten Anlagen darf die zulässige Grundfläche durch die Erweiterung jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Die sonst auf den Grundstücken geltenden Festsetzungen sind einzuhalten. Erneuerungen der dort bestehenden Anlage sind unzulässig.

2 Mischgebiete

2.1 In den Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - sonstige Gewerbebetriebe.
- 2.2 In den Mischgebieten sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- 2.3 In den Mischgebieten sind folgende nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
- 3 Sonstige Sondergebiete
- 3.1 Das Sondergebiet SO 1 erhält die Zweckbestimmung „Geschäfts- und Wohnhaus“. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.
 - Die Nutzung als Gästehaus ist ausnahmsweise zulässig.
- Gästehaus im Sinne dieser Festsetzung ist eine Nutzung zur vorübergehenden Unterbringung von Gästen einer Gebietskörperschaft oder Firma. Eine durchgängige Bewirtschaftung oder Bewohnung ist unzulässig.
- Tiefgaragen sind im Sondergebiet SO 1 unzulässig.
- 3.2 Das Sondergebiet SO 2 erhält die Zweckbestimmung „Botanischer Garten“. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Errichtung und dem Betrieb eines Botanischen Gartens dienen. Der Botanische Garten ist entsprechend seiner Nutzung gärtnerisch anzulegen.
- 3.3 Das Sondergebiet SO 3 erhält die Zweckbestimmung „Hochschule“. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Unterbringung von Einrichtungen der Technischen Universität dienen.

ge ist auf einer Länge zulässig, die maximal der Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite entspricht. An Gebäudeecken sind auf einer Länge, die mindestens einem Viertel der jeweiligen Gebäudeseite entspricht, Gebäudevorsprünge unzulässig. Diese Festsetzung gilt nur, sofern keine festgesetzten Grünflächen angrenzen.

Gebäudevorsprung im Sinne dieser Festsetzung ist ein aus der Fluchtlinie des Baukörpers hervorspringender Gebäudeteil, der sich vom Boden aus über wenigstens eine Etage des Baukörpers erstreckt.

- 1.2 Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen, Windfänge, Balkone sowie vortretende Gebäudeteile wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge oder Erker dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO überschreiten, soweit die Überschreitung nicht mehr als 1 m beträgt und die Summe der einzelnen Vorsprünge nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite ist.

Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile entlang der Baulinien ist unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

Die Festsetzung unter Teil B Örtliche Bauvorschriften Pkt. V. 1 ist zu beachten.

- 1.3 An rechtmäßig errichteten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der festgesetzten Bauflächen sowie im Bereich privater Grünflächen dürfen ausnahmsweise untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen, Windfänge, Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1 m neu angebracht werden, soweit die Summe der einzelnen Vorsprünge nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite ist.

Die Festsetzung unter Teil B Örtliche Bauvorschriften Pkt. V. 1 ist zu beachten.

- 1.4 Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 40 vom Hundert und durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Das Sondergebiet SO 3 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nicht überdachte Stellplätze, Tiefgaragen sowie an das Gebäude direkt anschließende, maximal 5 m tiefe Terrassen zulässig.

3. Gebäudebreiten

In den Baugebieten darf die Gebäudebreite im Sinne des § 22 BauNVO 10 m nicht unter-

II Maß der baulichen Nutzung

1 Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf den straßenabgewandten Seiten von bis zu 3 m tiefen Gebäudevorsprüngen überschritten werden. Die Summe aller Gebäudevorsprün-

und 18 m nicht überschreiten. Im Baugebiet WA 4 darf die Gebäudebreite 15 m nicht unterschreiten.

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2, die Flächen für den Gemeinbedarf, die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.4 und WA 3.1 sowie die Mischgebiete MI 1.1, MI 3 und MI 4 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen, Windfänge, Balkone, Wintergärten sowie vortretende Gebäudeteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge oder Erker dürfen die Gebäudebreiten bis zu 1 m überschreiten, ohne auf die Gebäudebreite angerechnet zu werden.

4. Bauweise

Im WA 2.4, WA 2.5 sowie im WA 3.1 und MI 3 ist eine nach § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Dort muss auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Im WA 2.4 sind abweichend davon auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

III Höhe der baulichen Anlagen

1 Bezugspunkt

Bezugspunkt für sämtliche Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche 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.

2 Traufhöhen/ Gebäudehöhen/ Sockelhöhen

2.1 Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen ergeben sich durch Eintrag in die Planzeichnung.

Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen von Außenwand und Dachhaut im obersten Geschoss.

Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist der Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

Ausnahmsweise darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei einem Neubau die Mindesttraufhöhe um maximal 2 m unterschritten werden, wenn aufgrund zu geringer Grenzabstände zur Nachbarbebauung eine Neubebauung ansonsten nicht möglich ist.

2.2 Die Sockelhöhe darf höchstens 1,50 m betragen.

Sockelhöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist der Abstand zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) und dem Bezugspunkt.

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2, die Flächen für den Gemeinbedarf sowie das Baugebiet MI 4 sind von der Festsetzung der Sockelhöhe ausgenommen.

3 Überschreitung der festgesetzten Höhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu max. 1 m überschritten werden, soweit die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, konstruktiv bedingte Bauteile, Lüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Funkantennen oder Solaranlagen dient und die technischen Anlagen mindestens 1 m von der Dachkante zurückgesetzt sind.

IV Stellplätze und Garagen

1 Oberirdische Garagen und Stellplätze

1.1 Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie innerhalb der festgesetzten Vorgärten nicht zulässig.

1.3 Garagen und offene Garagen (Carports) müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zu öffentlichen Grünflächen und sonstigen Verkehrsflächen müssen sie einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

2 Tiefgaragen

Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschreiten, soweit sie mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 50 cm überdeckt sind, ein niveaugleicher Anschluss an die Geländeoberfläche hergestellt wird und sie begrünt werden.

Eine Unterbauung privater Grünflächen ist mit Ausnahme der Vorgärten nicht zulässig.

3 Grundstückszu- und -ausfahrten

Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3 m zulässig.

Die Gemeinbedarfsflächen, die Sondergebiete sowie das Mischgebiet MI 4 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

V Bauliche Anlagen in festgesetzten privaten Grünflächen

1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorgärten

1.1 Die festgesetzten Vorgärten sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

1.2 Einfriedungen sind zulässig.

Tiefgaragen sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäß Pkt. II 1.2 und II 1.3, die in die Vorgärten hineinragen, sind zulässig.

Restmüll- und Wertstoffbehälter, Sicht- und Windschutzanlagen sowie Fahrradabstellanlagen sind in den festgesetzten Vorgärten unzulässig.

Im Sondergebiet SO 3 sind Fahrradabstellanlagen im Bereich der Vorgärten ausnahmsweise zulässig.

1.3 Die festgesetzten Vorgärten dürfen auf einer straßenseitigen Länge von insgesamt 5 m je Grundstück für Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge unterbrochen werden. Die Festsetzung unter Pkt. IV 3 ist zu beachten.

2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten sind bauliche Anlagen nur wie folgt zulässig:

- Gartenpavillons und Gewächshäuser ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Größe von 30 m³ Brutto-Rauminhalt, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat,
- Garten- und Gerätehäuser ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Größe von 22 m³ Brutto-Rauminhalt, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 200 m² pro Grundstück hat, Ausgenommen hiervon ist das Allgemeine Wohngebiet 2.4; dort ist ein Gerätehaus ausnahmsweise auch auf einer kleineren privaten Grünfläche zulässig,
- Freisitzflächen und Terrassen,
- eigenständige überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 25 m², sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat,
- Feuerungsstätten (z.B. Außenkamine und feststehende Grills), soweit sie in Verbindung mit Freisitzflächen und Terrassen errichtet werden,
- Kinderspielplätze,
- Schwimmbecken und -teiche bis zu einer Gesamtgröße von 100 m³ Beckeninhalte, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat,
- Einfriedungen, Pergolen sowie Sicht- und Windschutzanlagen,

- Aufschüttungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 60 cm.
- Auf den an die Oker grenzenden Grundstücken mit einer Uferlänge von mindestens 20 m und einer Mindestgröße der privaten Grünfläche von 500 m² pro Grundstück ist ein Bootshaus ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Größe von 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.
- Auf den an die Oker grenzenden Grundstücken mit einer Uferlänge von mindestens 20 m ist ein Steg ohne Aufbauten bis zu einer Breite von 1,20 m und einer Länge von 2 m zulässig.
Auf Grundstücken mit einer Uferlänge kleiner als 20 m ist ausnahmsweise ein Steg als Gemeinschaftsanlage für zwei Grundstücke zulässig, soweit die vorgenannte Größe eingehalten wird.
- Anlagen für die Kleintierhaltung bis zu einer Gesamtgröße von 15 m³ Brutto-Rauminhalt, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat.

VI Grünordnung

1 Private Grünflächen

Sämtliche festgesetzten privaten Grünflächen sind vollflächig zu begrünen.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten sind als parkartige, von Gehölzen überstellte Flächen zu erhalten und zu entwickeln.

2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Gehölze zu erhalten:

- Laubbäume einschließlich Obstbäume sowie Nadelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden,
- Gehölzarten mit einem geringen Dickenwachstum, wie z.B. Eibe und Rotdorn ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden.
- Bei mehrstämmigen Gehölzen wird die Summe der Einzelstammumfänge zugrunde gelegt.

2.2 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze der **Kategorie I** sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bauliche Maßnahmen jeder Art sowie Bodenverdichtungen sind im um fünf Meter erweiterten Kronenbereich unzulässig.

2.3 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze der **Kategorie II** sind bis zu ihrem

- natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Baumstandorten auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Fällung ausnahmsweise zulässig, soweit im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder -anzeigeverfahrens der Standort einschließlich seines Kronenbereichs für die Errichtung einer baulichen Anlage vorgesehen und zulässig ist.
- 2.4 Ein Nachpflanzgebot besteht für die gemäß Pkt. VI 2.1 bis 2.3 zu erhaltenden Gehölze nicht, solange die quantitativen und qualitativen Anforderungen an die Grundstücksbegrünung gemäß Pkt. VI 3 erfüllt sind.
- 3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3.1 In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Dabei sind pro angefangene 150 m² zu begrünender Fläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen. Die Festsetzung unter Teil A, Pkt. II 2 ist zu beachten.
- 3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt sind mindestens folgende Gehölzpflanzungen durchzuführen:
- Auf Flächen, die größer als 75 m² und kleiner als 150 m² je Grundstück sind und auf einer Länge von mind. 6 m eine Breite von 6 m haben, sind ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.
 - Auf Flächen mit einer Mindestgröße von 150 m² je Grundstück sind je angefangene 300 m² ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittelkronige Laubbäume/Obstbäume und fünf Sträucher zu pflanzen.
 - Auf Flächen mit einer Mindestgröße von 600 m² je Grundstück sind zusätzlich je angefangene 600 m² ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 3.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie sonstige vorhandene Bäume und Sträucher, die die in den Festsetzungen gemäß Pkt. VI 3.1 und VI 3.2 formulierten Anforderungen erfüllen, können hierauf angerechnet werden.
- 3.4 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen ist je angefangene vier Stellplätze zusätzlich zu den gemäß Pkt. VI 3.1 und VI 3.2 anzupflanzenden Bäumen ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und in die Stellplatzanlage zu integrieren. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von in der Regel 2 m Breite und 9 m² Fläche als Baumscheibe herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.5 Für die anzupflanzenden Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 16 – 18 cm
 - Obstbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 10 – 12 cm
 - Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 – 100 cm (artbedingte Abweichungen sind möglich).
- 3.6 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 3.7 Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 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.
- 4 Öffentliche Grünflächen
- 4.1 In den Straßenzügen Petritorwall, Inselwall, Wendentorwall, Fallersleber-Tor-Wall und Am Fallersleber Tore ist der alleeartige Charakter mit beidseitig begleitenden Baumstandorten dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Für Neuanpflanzungen sind Laubbäume in der Charakterart des jeweiligen Straßenzuges zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstämme mit Mindeststammumfang 18 – 20 cm).
- 4.2 In Ergänzung zu den zeichnerisch festgesetzten Spielplätzen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Integration einzelner Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen zulässig.

VII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche ist der Wendenmühlengraben offen zu führen bzw. offen zu legen. Die Anlage eines gewässerbegleitenden öffentlichen Fußweges ist zulässig.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 NBauO
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in sämtlichen Baugebieten. In den Sondergebieten SO 1, SO 2, im Mischgebiet MI 4 sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf gelten nur die Festsetzungen der Punkte VIII – XIII.

II Gebäudestellung

Die Hauptgebäude sind traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.4.

III Fassaden und Fassadengliederung

1. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Außenwände der Gebäude nur geglättete Putze sowie Sichtmauerwerk zulässig. Glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Glas ausgeschlossen.
2. Für die Außenwände der Gebäude sind nur Farben aus den Bereichen der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.4.
3. Die Außenwände der Gebäude können mit hellen Verkleidungen kombiniert werden, sofern die Flächen der Verkleidungen nicht mehr als 40 % je geschlossener Fassadenseite aufweisen. Imitatmaterialien sind unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierte Wandflächen sind durch mindestens vier der folgenden Gestaltungselemente zu gliedern:
 - Gesims-, Schmuckbänder, Lisenen,
 - Brüstungselemente unter Fenstern,
 - Fensterrahmungen,
 - Fensterteilungen,
 - Eckbetonungen,
 - Risalite,
 - Erker.

IV Fenster

1. Fenster sind nur in stehenden Formaten (geringere Breite als Höhe) zulässig. Ausgenommen sind Kellerfenster und Fenster in Mezzaningeschossen (Mezzanin = niedriges Zwischen- oder Halbgeschoss).
2. Fensterteilungen sind glasteilend auszuführen. Aufgesetzte Sprossen und Imitate sind unzulässig.

3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dachflächenfenster sind ab einer Dachneigung von 30° unzulässig. Übereinanderliegende und versetzt übereinanderliegende Dachflächenfenster sind unzulässig.

V Balkone und Terrassen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Balkone und Terrassen sind unzulässig.
2. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Austritte bis max. 60 cm Tiefe in Verbindung mit bodentiefen Fenstern (Französische Fenster) zulässig.
3. Auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude dürfen Balkone nur maximal die Hälfte der Gebäudebreite einnehmen, wenn direkt an die überbaubare Grundstücksfläche private Grünfläche anschließt.

VI Dächer und Dachaufbauten

1. Es sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und maximal 40° zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Baugebiete MI 1.1 und WA 2.4.
2. Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit gebrannten, nicht engobierten, naturroten Tonziegeln und Blecheindeckungen auszuführen. Ausnahmsweise sind auch nicht engobierte Tonziegel in grauen Farbtönen zulässig. Zwerchhäuser oder Gauben sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen wie das Hauptdach.
3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Anordnung von Dachterrassen unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dacheinschnitte sind unzulässig. Dacheinschnitte dürfen maximal ein Viertel der Gebäudebreite in Anspruch nehmen. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens 2 m, der zum First mindestens 1 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Dacheinschnitten muss mindestens 4 m betragen.
5. Dachaufbauten sind als Zwerchhäuser oder Gauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite in Anspruch nehmen.
6. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m untereinander einhalten. Dachgauben, die nicht als Eckgauben ausgeformt sind, müssen zudem mit einem Mindestabstand von 1 m zum First, zu Graten und Kehlen sowie zu den Giebelwänden errichtet werden.
7. Übereinander und versetzt übereinander angeordnete Dachgauben sind unzulässig.

VII Hauseingänge

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Hauseingänge sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Baugebiete WA 2.4, WA 2.5, WA 3.1, MI 1.1, MI 3.

VIII Markisen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Markisen sind nur zulässig, soweit sie nicht mehrere Fenster überdecken. Feststehender Sonnenschutz ist unzulässig.

IX Garagen und Nebenanlagen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Garagen und Nebenanlagen wie Abstellräume, Gartenhäuschen etc. dürfen nur in dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Zu öffentlichen Grün-, Wege- und Wasserflächen angeordnete Nebenanlagen können auch in Holz ausgeführt werden.
2. Bootsstege und Bootshäuser sind nur in Holz zulässig.

X Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Einfriedungen sind transparent aus Metall mit senkrechten Stäben und / oder als Hecken aus Laubgehölzen herzustellen. Dabei müssen Hecken eine Mindesthöhe von 60 cm, Metalleinfriedungen eine Mindesthöhe von 90 cm über der Geländeoberfläche erreichen. Hecken dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind mit Steinsockeln in einer Höhe von maximal 50 cm über der Geländeoberfläche zu kombinieren. Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,60 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, wobei der Sockel auf die Gesamthöhe anzurechnen ist.

Von den Höhenfestsetzungen sind Einfriedungen in den Baugebieten SO 1, SO 2, MI 4 sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgenommen.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf können Ausnahmen von den Festsetzungen zur Materialität zugelassen werden.

2. Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen sowie entlang sonstiger öffentlicher Wege sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Kombination mit einem Drahtzaun ist zulässig, wenn der Zaun in der Hecke oder auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet wird.

3. Im Sondergebiet SO 1 sind die denkmalgeschützten Einfriedungen von den Festsetzungen der Punkte X 1. und X 2. ausgenommen.
4. Einfriedungen entlang öffentlicher Wasserflächen sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen oder als Drahtzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,80 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Wasserflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, sofern die Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche übersteigen. Die Flächen zwischen den Einfriedungen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
5. Sicht- und Windschutzanlagen müssen zu den öffentlichen Grün- und Wasserflächen sowie zu sonstigen öffentlichen Wegen einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Die Flächen zwischen den Sicht- und Windschutzanlagen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
6. Abweichend von Pkt. X 5. müssen Sicht- und Windschutzanlagen zu den öffentlichen Wasserflächen der Okerumflut einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Flächen zwischen den Sicht- und Windschutzanlagen und den öffentlichen Flächen sind zu begrünen.
7. Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

XI Werbeanlagen

1. Im gesamten Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Im gesamten Planungsgebiet ist je Nutzungseinheit nur eine Werbeanlage zulässig.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet SO 1 sowie an den zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen (Torhäuser) sind Werbeanlagen ausschließlich als Werbetafeln im Eingangsbereich der Gebäude mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 0,5 m² zulässig.
4. Ist der Eingangsbereich straßenseitig nicht einsehbar ist die Werbetafel ausnahmsweise auch am Gartentor oder an der Gebäudeecke zulässig, die an der Grundstückszufahrt liegt. Eine Werbetafel im Vorgarten außerhalb der Grundstückszufahrt ist jedoch generell unzulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen mit Ihrer Oberkante maximal 3 m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen hiervon sind die Baugebiete WA 2.4 sowie WA 2.5, sofern Werbetafeln dort im Gebäudeingangsbereich angebracht werden; Werbetafeln dürfen dann maximal 2 m

über dem Niveau des Gebäudeeingangs liegen.

6. In den Mischgebieten sind Werbetafeln sowohl im Eingangsbereich als auch über der jeweiligen Nutzungseinheit zulässig. Im Eingangsbereich dürfen sie eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht übersteigen. Über der jeweiligen Nutzungseinheit dürfen sie eine Höhe von 60 cm nicht übersteigen. Werbeanlagen an der Fassade über der jeweiligen Nutzungseinheit können in Form von Einzelbuchstaben, als Schriftzug auf ein Trägermedium oder als Front des Trägermediums gefertigt werden. Für das Trägermedium sind als Hintergrund für Schriftzüge nur Farben aus den Bereichen der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig. Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 40 cm nicht übersteigen.
7. In den Mischgebieten sind Werbeanlagen auch in Form von Auslegern zulässig. Ausleger dürfen eine Fläche von 0,7 m² und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten.
8. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind in Mischgebieten zulässig. Akustische Werbeanlagen, Werbefahnen sowie Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

XII Technische An- und Aufbauten

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnete Solarzellen, Sonnenkollektoren, Windräder sowie Sende- und Empfangsanlagen sind unzulässig.

XIII Abweichungen

Von der Örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind auch dann zulässig, wenn bauliche und gestalterische Gegebenheiten dagegen sprechen, die Satzung umzusetzen.

XIII Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Im gesamten Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind vor Beginn von Baumaßnahmen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.
2. Im Geltungsbereich ist entlang der Oker mit Hochwasser zu rechnen. In den Baugebieten, die teilweise innerhalb der Überschwemmungslinie (HQ 100 Linie) liegen, sind die be-

troffenen bauliche Anlagen gegen Hochwasser zu schützen. Dies gilt insbesondere in den folgenden Baugebieten: Am Gaußberg (WA 1), Bammelsburger Straße (WA 2), Wendenmaschstraße (WA 3) sowie Pestalozzistraße (WA 4).

3. Das Einleiten von Niederschlagswasser in die Oker bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig.
4. Die Entnahme von Wasser aus der Oker ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
5. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen. Verläuft auf dem Grundstück eine Versorgungsleitung ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

D Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Überschwemmungsgebiet der Oker wird durch die HQ 100 Linie (Ermittlung durch den NLWKN) angegeben.
2. Der westliche und der östliche Okerumflutgraben, der Neustadtmühlen-, Bossel-, Burgmühlen- sowie Wendenmühlengraben sind Bau- und Bodendenkmale gemäß § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz.