

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
**Blumenstraße-Süd**

**WI 103**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

6° (Flachdächer) eine Firsthöhe von max. 7,5 m nicht überschreiten.

I Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:  
Nr. 1: Wohngebäude,  
Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:  
Nr. 1: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die weiteren Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Gebäude eine Firsthöhe von max. 11,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 2.4 Abweichend von den Festsetzungen 2.1 bis 2.3 darf die festgesetzte maximale Firsthöhe um max. 1,5 m für Dachaufbauten wie Satellitenschüsseln, Antennen, Solaranlagen usw. überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der vorderen Gebäudekante einzuhalten, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.
- 2.5 First im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen. Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

3. Nebenanlagen

Die Höhe der Nebenanlagen darf von der Straßenbegrenzungslinie bis 1,50 m Grundstückstiefe maximal 1,00 m betragen. Absturzsicherungen wie z. B. Geländer, die über die jeweilige Höhe herausragen, sind zulässig, wenn diese durchsichtig ausgeführt werden.

4. Bezugspunkte der Höhenangaben

Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der der Erschließung dienenden nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche an dem Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um max. 50 % überschritten werden, maximal jedoch bis 0,8. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2. Trauf- und Firsthöhen

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 3 dürfen Gebäude mit Dachneigungen von 6° bis 15° (Pultdächer) eine Traufhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von max. 8,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 3 dürfen Gebäude mit Dachneigungen bis

III Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA mit der Bauweise a (abweichende Bauweise) können die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

---

#### IV Stellplätze und Garagen

---

1. Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.
2. Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhaushausgruppe (je Doppelhaus/Reihenhaus ein separater Eingang) errichtet werden soll. Dabei ist je Doppelhaushälfte/je Reihenhaushaus nur maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
3. Die Zufahrtsseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

---

#### V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

---

1. Im gesamten Geltungsbereich A wird auf Grund von Vorbelastungen durch die A 391 Lärmpegelbereich III festgesetzt.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
- ~~3. Im gesamten Geltungsbereich A sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der Lärmquelle (A 391) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.~~
- 3.4. Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Immissionsschutz ist bezüglich der Außenwohnbereiche und der Gebäudefassaden mit besonders schutzwürdigen Räumen (gemäß DIN 4109) im Rahmen des Selbstschutzes durch architektonische Maßnahmen oder durch fensterunabhängige Lüftungen die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sicherzustellen.
- 4.5. Von den Festsetzungen 2. und 3. 4. kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

---

#### VI Grünordnung

---

##### 1. Private Flächen

Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlagen für jeweils mindestens 6 Kfz sind auf den jeweiligen an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen angrenzende Seiten einzugrünen. Stellplatzanlagen sind mit einer 0,7 - 1,0 m hohen Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Garagen sind in kompletter Höhe

ezugrünen.

Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze zusätzlich ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

##### 2. Flächen für die Anpflanzung

Entlang der westlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 auf der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist auf 2 m Breite eine Pflanzung aus heimischen Laubgehölzen herzustellen. In dieser Fläche ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze zusätzlich eine 1,8 m hohe Schnitthecke auszubilden.

##### 3. Öffentliche Flächen

3.1 In der Planstraße sind insgesamt mindestens ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum sowie zugeordnet zu öffentlichen Stellplätzen 4 heimische Solitärlaubsträucher zu pflanzen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

3.2 Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind 4 kleinkronige Laubbäume mit einer Pflanzfläche von jeweils mindestens 9m<sup>2</sup> sowie strauchartige Gehölze innerhalb einer Pflanzfläche von 100m<sup>2</sup> zu pflanzen.

##### 4. Öffentliche und private Flächen

4.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2,00 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

4.2 Für die anzupflanzenden Laubbäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden

4.3 Die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme des Endausbaus durchzuführen und fertigzustellen. Bei Bildung von Bauabschnitten ist diese Festsetzung analog anzuwenden.

Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.

4.4 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

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

VII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereiche B und C), Zuordnung

1. Auf dem Flurstück 198, Gemarkung Broitzem, Flur 3, ist angrenzend an den bestehenden Wald ein naturnaher, mehrstufiger Waldmantel entwickeln. Auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> sind dazu standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher unter besonderer Berücksichtigung von Beerensträuchern, Wildobstarten und dornenbewehrten Arten zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu 20 % aus Baumarten und zu 80% aus Straucharten herzustellen. Die Baumarten sind vorrangig angrenzend an den Waldbestand zu pflanzen. Daran angrenzend ist auf einer 2.600 m<sup>2</sup> großen Fläche eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zu entwickeln. Hier ist eine dreijährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Zusätzlich sind 3 Nisthilfen für Fledermäuse und 3 Vogelnisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter fachgerecht anzubringen.
2. Auf dem Flurstück 71/9, Gemarkung Bevenrode, Flur 3, ist auf einer Größe von 2.100 m<sup>2</sup> ein Waldmantel wie unter VII 1. beschrieben auf der Grundstückswestseite, an eine Aufforstungsmaßnahme angrenzend, herzustellen. Auf einer Flächengröße von 2.810 m<sup>2</sup> ist östlich angrenzend eine dreijährlich zu mähende Ruderalflur zu entwickeln. Zusätzlich sind 3 Nisthilfen für Fledermäuse und 3 Vogelnisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter fachgerecht anzubringen.
3. Die Anpflanzungen gemäß VII 1. und 2. sind mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit einer fünfjährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen. Die Pflanzung erfolgt nach forstlichen Gesichtspunkten. Für die Pflanzungen sind nur gebietsheimische (autochthone) Gehölze bzw. Gehölze gemäß Forstvermehrungsgutgesetz zugelassen.
4. Auf dem Grundstück 25/47, Flur 6, Gemarkung Wilhelmitor sind insgesamt 9 Nisthilfen für Fledermäuse und 9 Vogelnisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter anzubringen.
5. Die unter Ziffer 1 bis 4 aufgeführten Flächen und Maßnahmen werden den nachfolgenden Flächen des Planungsgebiets im Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allg. Wohngebiet WA 1 ohne das Grundstück Blumenstr. 11:	58,26%
Blumenstr. 11:	2,46%
Allg. Wohngebiet WA 2:	18,26%
Allg. Wohngebiet WA 3	0,41%
Öff. Verkehrsflächen ohne Ausbau der Helenenstraße:	20,61%

**B Örtliche Bauvorschrift**

gemäß § 80, § 84 NBauO  
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

II Dächer

1. Dachneigung

Zulässig sind nur Dachflächen, die folgende Dachneigungen aufweisen:

- a) als Pultdächer mit 6° bis 15°,
- b) als Flachdächer mit max. 6°.

Nicht zulässig sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser.

Abweichend gelten diese Festsetzungen zur Dachneigung nicht für Wintergärten, Eingangsüberdachungen, Windfänge und Terrassenüberdachungen.

2. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die Dächer von Hauptgebäuden sind nur die Farbtöne von rot bis braun und von grau bis schwarz zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Glasdächer und -elemente,
- Dachflächen, die als Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgebildet werden,
- begrünte Dachflächen.

III Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 1,0 m Höhe und nur als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem integrierten Maschendrahtzaun zulässig;
2. In der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind Einfriedungen nur zulässig, wenn sie in die Schnitthecke gem. A VI 2. integriert sind.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

## C Hinweise

### 1. Lärmschutz

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet.

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 Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

### 2. Baugrund

Auf Grund der vergleichsweise hohen Grundwasserstände und geringen Durchlässigkeit der Böden ist mit einem erhöhten Aufwand für die Unterkellerung und Trockenhaltung von Gebäuden zu rechnen. Zur Festlegung der konkreten Maßnahmen werden Baugrundaufschlüsse für die einzelnen Baumaßnahmen empfohlen. Die Tragfähigkeit ist ausreichend bis gut (siehe Baugrunduntersuchung 2013).

### 3. Kampfmittel

Im Geltungsbereich A gab es im 2. Weltkrieg Bombardierungen. Es ist damit zu rechnen, dass im Erdboden Kampfmittel vorhanden sein könnten. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.