

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
„Taubenstraße“**
Textliche Festsetzungen und Hinweise

HA 135

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind insbesondere:

 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind insbesondere:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3. In den Mischgebieten sind im Erdgeschoss Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:
 - Geschäfts- und Büronutzungen,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In den Mischgebieten sind Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:

- Wohnnutzungen.

Ausnahmsweise können in den Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden:

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

4. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO wie folgt zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- je Betrieb eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und in einen gewerblichen Hauptbaukörper integriert ist,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Kioske, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen,
- Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, jedoch nur untergeordnet in Verbindung mit einer Kfz-Werkstatt,
- Verkaufs- und/ oder Ausstellungsflächen, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern 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 und Zeitschriften.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe, die über die unter A.1.4 genannten Einzelhandelsbetriebe hinausgehen,
- Tankstellen,
- Speditionen und Logistikbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

5. Im Gewerbegebiet GE 3 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von
- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis maximal 20 % zulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten ist die Fläche von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden.

Der stufenlose Übergang zum entstehenden Geländeneiveau ist durch Bodenmodellierung herzustellen. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, sollte dies aufgrund von erforderlichen Erschließungs- bzw. Stellplatzanlagen nicht möglich sein. In diesem Fall sind die sichtbaren Sockelwände durch vorgepflanzte Schnitthecken oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzuzüchten.

III Höhe baulicher Anlagen

1. Gebäudehöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu 3,0 m zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten beträgt die Gebäudehöhe von Hauptgebäuden mindestens 10,0 m.

2. Sockel

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) höchstens 1,2 m über dem Bezugspunkt betragen.

Davon abweichend darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) von baulichen Anlagen östlich des Weges Nr. 1 und westlich der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 bis zu einer Bautiefe von 14,0 m, gemessen von der jeweiligen Baulinie, höchstens 0,3 m über dem Bezugspunkt betragen.

3. Bezugspunkt der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt 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 Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

IV Überbaubare Grundstücksflächen

1. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten dürfen die Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte, sonstige Außentreppe und Rampen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt maximal 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Die um jeweils 3,0 m nach innen versetzten Baugrenzen für die Staffelgeschosse dürfen auf maximal 20 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2. Über- und Unterschreitung von Baulinien

In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Mischgebieten und im Gewerbegebiet GE 1 dürfen die Gebäude von Baulinien auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,5 m vor- oder zurückspringen.

Rücksprünge von Loggien oder Hauseingängen dürfen auch mehr als 0,5 m betragen.

Loggien dürfen die Baulinien maximal um 0,5 m überschreiten.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Müllboxen, Fahrradständer, Einfriedungen gemäß B.V, Werbeanlagen gemäß B.IV Nr. 3 und Briefkastenanlagen. Standorte für Müllboxen müssen gemäß A.V.2.6 begrünt werden. Ersatzweise ist eine bauliche Einfassung in den unter B.III.2 genannten Materialien zulässig.

Sichtschutzanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Stellplätze nur wie folgt zulässig:

- Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze sind geschlossene Garagen unzulässig.
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Stellplätze in Gebäuden sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen als Sockelgeschoss gemäß A.III.2 ausgebildet werden.

5. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten wird die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche im Bereich der festgesetzten Baulinien abweichend vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB auf mindestens 0,1 H festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m bleibt von dieser Regelung unberührt.

V Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen

- 1.1 In die öffentlichen Grünflächen Nr. 1 bis Nr. 4 sind Kinderspielflächen mit einer Gesamtgröße von 1.800 m² zu integrieren. Die übrigen Flächen werden durch Gehölzgruppen und Baumpflanzungen sowie offene Wiesenflächen strukturreich gestaltet.

Die öffentlichen Grünflächen Nr. 1 bis Nr. 5 dienen auch der Entwässerung angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen.

- 1.2 Die öffentliche Grünfläche Nr. 5 ist extensiv so zu pflegen, dass eine blütenreiche Wiese entsteht, die durch Strauchgruppen aus heimischen, überwiegend dornigen Gehölzarten auf einer Fläche von 20 % strukturiert wird. Entlang der Planstraße R1 ist parallel zu den in der Straße zu pflanzenden Bäumen eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen zu pflanzen, so dass der Charakter einer Allee entsteht.

- 1.3 Die öffentlichen Grünflächen Nr. 6 und Nr. 7 sind als Park zu gestalten und außerhalb der Spiel- und Wegeflächen weitgehend extensiv zu pflegen. Der vorhandene Gehölzbestand ist weitestgehend zu erhalten und durch mindestens 30 mittel- bis großkronige Bäume und weitere Gehölzgruppen zu ergänzen. Die Ausgestaltung eines Rodelhügels ist zulässig. In Ost-West-Richtung ist der sogenannte Ringgleisweg anzulegen.

In die öffentliche Grünfläche Nr. 6 sind eine Kinderspielfläche mit einer Größe von mindestens 600 m² sowie Spielflächen für Jugendliche mit einer Gesamtgröße von mindestens 2.400 m² zu integrieren.

- 1.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 8 ist ein Geh- und Radweg vom Bienroder Weg bis zur Planstraße D anzulegen. Entlang des Geh- und Radweges sind insgesamt mindestens zehn großkronige, heimische Laubbäume in einem regelmäßigen Abstand von ca. 15 Metern zu pflanzen.
- 1.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 9 ist ein Geh- und Radweg (Ringgleisweg) vom Bienroder Weg bis zum Weg 1 Süd anzulegen. Der Geh- und Radweg ist parallel zu dem vorhandenen Bahngleis zu führen.
- 1.6 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu begrünen:
- Innerhalb der Planstraße S1 sind mindestens 12 und innerhalb der Planstraße S2 mindes-

- tens 15 großkronige Laubbäume integriert in die Parkplatzstreifen zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraßen A, B und C sind insgesamt mindestens 45 mittelkronige Laubbäume integriert in die dort vorgesehenen Parkplatzflächen zu pflanzen.
 - Innerhalb der Planstraße A ist darüber hinaus entlang der Westkante ein 2,0 m breiter Streifen mit strauchartigen Gehölzen und 14 mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.
 - Innerhalb der Planstraßen D und E sind insgesamt mindestens 20 mittelkronige Laubbäume integriert in die dort vorgesehenen Parkplatzflächen zu pflanzen.
 - Innerhalb der Planstraße R1 sind insgesamt mindestens 18 großkronige Laubbäume integriert in die dort vorgesehenen Parkplatzflächen zu pflanzen.
- 1.7 Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.
2. Begrünung privater Flächen
- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum wie Eberesche, Hainbuche oder Feldahorn oder ein Obstbaum als Hochstamm und zusätzlich zwei Großsträucher zu pflanzen.
- 2.2 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens vier Pkw sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,9 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 2.3 Auf privaten Grundstücksflächen mit mindestens sechs Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.
- 2.4 Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen entlang der Planstraßen D und E, entlang der Grünfläche Nr. 9 und im Gewerbegebiet GE 3 sind mit einer mindestens 1,5 m hohen dichten Eingrünung aus Laubgehölzen sowie mit mindestens einem mittelkronigen Laubbaum je 15 lfdm. Anpflanzungsfläche zu versehen. Im Bereich von Bürogebäuden kann die Begrünung auch aus bodendeckenden Gehölzen mit einzelnen Solitärsträuchern bestehen. Die Anpflanzungsfläche kann je Grundstück für eine Einfahrt auf maximal zehn Metern Länge unterbrochen werden.
- 2.5 Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen angrenzend an den Weg 1 sind mit bodendeckenden Gehölzen, die mit solitären strauchartigen Blütengehölzen oder Bäumen zu strukturieren sind, zu begrünen. Ausnahmsweise können maximal 50 % der Flächen für Außengastronomie oder Hausvorbereiche versiegelt werden.
- 2.6 Standorte für Müllboxen sind dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem mindestens 1,6 m hohen und vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.
- 2.7 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen.
Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.8 Vorhandene, zum Erhalt festgesetzte Bäume, die die Anforderungen nach V.2.1 und V.2.3 erfüllen, können auf diese Festsetzungen angerechnet werden.
- 2.9. Von Art und Maß der festgesetzten Begrünungen (mit Ausnahme der Dachbegrünung) kann in begründeten Ausnahmefällen, in denen nachweislich geeignete Baumstandorte auf dem Baugrundstück nicht vorhanden sind, abgewichen werden, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in der näheren Umgebung durch andere Maßnahmen ein dauerhafter Ausgleich geschaffen wird.
3. Öffentliche und private Flächen
- 3.1 Bäume sind innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 9 m² und mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern.
- 3.2 Die zeichnerisch zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie an annähernd gleicher Stelle mit der gleichen Baumart in einer Qualität von 25-30 cm Stammumfang in 1,0 m zu ersetzen. Bauliche Anlagen im Bereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m sind unzulässig. Im Bereich der Kronentraufe sind erforderliche Wege- und Stellplatzbefestigungen so auszuführen, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes auszuschließen sind. Im Wurzelbereich dieser Bäume sind Geländeaufschüttungen und -abtragungen nicht zulässig.
- 3.3 Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:
- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
 - Großsträucher: Wurzelware, mind. 3 x verpflanzt, 100-125 cm,
 - sonstige Strauchpflanzungen: Wurzelware, mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm.
 - Straßenbäume: Hochstämme, Stammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
 - Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14–16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
- 3.4 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

- 3.5 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 3.6 Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens vier Jahre nach Erschließungsbeginn herzustellen und spätestens in zwei weiteren Jahren fertig zu stellen.

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

1. Auf einem ca. 3000 m² großen Teilstück des Flurstückes 96/1, Flur 3, Gemarkung Dibbesdorf (Geltungsbereich B, Fläche A 1) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Auf einer Fläche von ca. 200 m² sind drei Aufweitungen des östlich der Fläche befindlichen Böschungsneigungen herzustellen. Das entnommene Bodenmaterial ist in Form leichter Bodenwellen innerhalb der übrigen Maßnahmenfläche einzubringen.
 - Auf einer Fläche von ca. 1.300 m² sind halbruderale Gras- und Staudenfluren herzustellen. Diese sind durch eine jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in den ersten fünf Jahren zu entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten. In die Fläche sind fünf Lesesteinhaufen zu integrieren.
 - Auf einer Fläche von ca. 750 m² ist eine Ruderalflur zu entwickeln, in dem die bisherige Ackerfläche der freien Entwicklung überlassen bleibt.
 - Auf einer Fläche von ca. 750 m² ist eine Wiese mit jährlich zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes herzustellen. Auf dieser Fläche sind zehn Wildobstgehölze als Hochstamm zu pflanzen.
2. Auf dem unter VI.1 benannten Flurstück sind auf weiteren 6.500 m² (Fläche A 2) folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Auf einer Fläche von ca. 3.500 m² sind Gehölze aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Es sind vorrangig Gehölze zu verwenden, die als Vogelnährgehölze dienen können.
 - Auf einer Fläche von ca. 1.000 m² sind halbruderale Gras- und Staudenfluren herzustellen. Diese sind durch eine jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in den ersten fünf Jahren zu entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten. In die Fläche sind fünf Lesesteinhaufen zu integrieren.
 - Auf einer Fläche von ca. 2.000 m² ist eine Wiese mit jährlich zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes herzustellen. Auf dieser Fläche sind 20 Wildobstgehölze als Hochstamm zu pflanzen.
3. Sollte die öffentliche Grünfläche Nr. 7 nicht spätestens drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten zur Verfügung stehen, sind ausnahmsweise als Ersatz folgende Maßnahmen (Eingriffskompensation) auf einer weiteren Teilfläche von ca. 9.000 m² des städtischen Flurstückes 96/1, Flur 3, Gemarkung Dibbesdorf (Fläche A 3), umzusetzen:

- Auf einer Fläche von ca. 5.000 m² sind Gehölze aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen regionaler Herkunft zu pflanzen. Es sind dabei 20 % Heister zu verwenden. Es sind vorrangig Gehölze zu verwenden, die als Vogelnährgehölze dienen können.
- Auf einer Fläche von ca. 4.000 m² ist eine Wiese mit jährlich zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes herzustellen. Auf dieser Fläche sind zwanzig Wildobstgehölze als Hochstamm zu pflanzen.

4. Die anzupflanzenden Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang (StU), gemessen in 1,0 m Höhe, von 10-12 cm zu pflanzen, Sträucher in der Qualität 60-100 mit drei Trieben (artbedingte Abweichungen sind möglich) und Heister in der Qualität 100-150.
5. Die unter VI.1 und VI.2 genannten Maßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. der nächsten darauf folgenden Pflanzperiode herzustellen.
6. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ruderalflächen sind fachgerecht mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinn der Festsetzung zu erhalten.
7. Alle durch die Baumaßnahmen wegfallenden Gehölz- und Gebäudequartiere bzw. Nistplätze sind durch die Installation von 99 geeigneten Fledermaus- und Nistkästen zu kompensieren. Die Kästen sind innerhalb des Plangebietes zu einem Drittel an Bäumen und zu zwei Drittel an Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Kästen an Bäumen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten in den festgesetzten Grünanlagen zur Verfügung zu stellen. Die Kästen an Gebäuden sind zu einem Teil als wartungsfreie und selbstreinigende Variante fassadenbündig oder unter Putz einzubauen sowie zum anderen Teil als Fassadenester.
8. Folgende Flächen und hierauf festgesetzte Maßnahmen dienen im Sinne von § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind:
- Die öffentlichen Grünflächen Nr. 1 bis Nr. 8 sowie Nr. 10 mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Dies gilt nicht für Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur wie Wege, Parkbänke, Spielflächen etc.
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich B.
 - Die Festsetzungen zur Grünordnung unter V.2.1 und 2.4.

VII Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die folgenden Zuordnungen erfolgen im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB:

1. Die unter A.VI.1 genannten Flächen und Maßnahmen im Geltungsbereich B werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich A in folgenden Anteilen zugeordnet:

MI 1, WA 1, WA 2	38,26%
MI 2	3,72%
Planstraße S2	10,85%
Planstraßen A, B, C	15,78%
Planstraße S1	8,93%
Planstraße D	3,70%
Planstraße E	5,44%
Planstraße P	1,87%
Planstraße R1	5,95%
Weg 1 nördlicher Teil sowie Wege 2 und 3	5,50%

2. Dem unter A.VI.2 genannten Teil der Flächen und Maßnahmen im Geltungsbereich B werden folgende Flächen im Geltungsbereich A in folgenden Anteilen zugeordnet:

MI 2	12,55%
Planstraße S1	30,16%
Planstraße D	12,51%
Planstraße E	18,36%
Planstraße P	6,31%
Planstraße R1	20,11%

3. Der öffentlichen Grünfläche Nr. 7 im Geltungsbereich A werden folgende Flächen im Geltungsbereich A in folgenden Anteilen zugeordnet:

MI 1, WA 1, WA 2	54,35%
Planstraße S2	15,42%
Planstraßen A, B, C	22,42%
Weg 1 nördlicher Teil sowie Wege 2 und 3	7,81%

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

1. Lärmpegelbereiche

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Mischgebieten sowie 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 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone, nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
- 1.3 Von den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise gewährleistet wird.

2. Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den jeweils zulässigen Lärmemissionen gegliedert. Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP, Lwa“) nicht überschritten werden:

Bau- gebiet	Lwa“ in dB(A)	
	06:00 bis 22:00 Uhr	22:00 bis 06:00 Uhr
GE 1	55	40
GE 2	60	45
GE 3	55	40

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodendämpfung $G = 0,5$ und eine mittlere Quellhöhe $h_s = 1$ m (über Geländeoberkante (GOK)) unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

- 2.2 Von den in der Tabelle unter 2.1 genannten Werten kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis erbracht wird, dass durch alternativ vorgesehene aktive Lärminderungsmaßnahmen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

IX Sonstige Festsetzungen

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 1.1 Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Flächen werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Rad Fahrende zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Flächen werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Rad Fahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.
- 1.3 Innerhalb der mit „3“ gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

2. Bedingte Festsetzungen

- 2.1 Für einen Teil der derzeit dem Fachplanungsrecht unterliegenden Flächen (siehe Nachrichtliche Übernahme „zu entwidmende Bahnflächen“ in der Planzeichnung) treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Kraft, sobald eine Freistellung gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) erfolgt ist.

2.2 Im Bereich der Flächen, die als durch Gewerbelärm vorbelastet gekennzeichnet sind, treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Kraft, sobald durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen ist, dass durch die angrenzende Nutzung Gotenweg 1 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

3. Flächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg

Über die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ Weg 1 Nord und Weg 1 Süd ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zulässig, sofern kein unmittelbarer Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche besteht.

4. Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagwasser ist zu versickern.

B Örtliche Bauvorschrift

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

I Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135, mit Ausnahme des Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung HA 110 Ö.

II Dächer

1. Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind für bauliche Anlagen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.

2. Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind mindestens 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude extensiv zu begrünen.

Innerhalb der Begrünung befindliche Oberlichter können auf die begrüneten Flächen angerechnet werden. Oberhalb der Begrünung sind Photovoltaik und Solaranlagen ausnahmsweise zulässig.

III Fassaden

1. Fassadengliederung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die den öffentlichen Flä-

chen zugewandten Fassaden mindestens alle 20 laufende Meter durch Material- und/ oder Farbwechsel und Traufsprünge von mindestens 0,5 m oder durch Vor- und Rücksprünge der Fassade von jeweils mindestens 0,5 m zu gliedern. Ausnahmsweise kann die Gliederung der Fassaden auch mit anderen architektonischen Mitteln erfolgen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Fenster, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, in stehenden Formaten auszuführen. Ausnahmen von dieser Vorschrift können zugelassen werden, wenn die vorgesehene vertikale Gliederung der Baukörper auf andere Art und Weise erfolgt.

2. Materialien/ Farbigkeit

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Dabei sind mindestens 10 %, höchstens jedoch 30 % anderweitige Materialien zu verwenden (Fenster und andere Öffnungen werden dabei nicht eingerechnet). Ausnahmsweise ist Klinker bis zu 80 % der Fläche an den Fassaden zulässig.

2.2 Die Farbigkeit der Außenwandflächen muss dabei den folgenden Farbtönen nach NCS entsprechen:

1. NCS S 1000-N
2. NCS S 2000-N
3. NCS S 2010-G50Y
4. NCS S 2050-Y60R
5. NCS S 3010-Y30R
6. NCS S 1510-Y50R
7. NCS S 1015-Y20R
8. NCS S 1005-G60Y
9. NCS S 0804-B50G
10. NCS S 2050-Y40R
11. NCS S 1015-Y40R
12. NCS S 4010-Y70R
13. NCS S 2020-G80Y
14. NCS S 2030- Y60R
15. NCS S 4000-N
16. NCS S 1510-G90Y

In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise abweichende Farbtöne zulässig.

3. Loggien und Balkone

3.1 Die den öffentlichen Flächen zugewandten Freisitze sind als Loggien auszubilden. In den von den öffentlichen Flächen abgewandten Bereichen sind auch Balkone zulässig.

3.2 Loggien im Sinne dieser Festsetzungen sind Freisitze, die maximal 0,5 m über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden hinausragen.

3.3 Balkone im Sinne dieser Festsetzung sind Freisitze, die über die äußere Begrenzungslinie der Fassaden auskragen oder aus eigenständigen, den Fassaden vorgestellten Systemen bestehen.

IV Werbeanlagen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den Fassaden zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen eine Länge von 2/3 der Fassade der zugehörigen Nutzungseinheit und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
 - Die Oberkanten von Werbeanlagen dürfen maximal 4,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A.III.3 liegen.
2. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:
 - Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um bis zu 2,0 m überschreiten, in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe von 12,0 m.
 - Freistehende Werbeanlagen, wie z. B. Fahnenmasten und sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A.III.3 nicht überschreiten.
 - Werbetürme sind unzulässig.
 - Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche darf eine freistehende Werbeanlage errichtet werden, jedoch nur bis zu maximal fünf freistehende Werbeanlagen je Grundstück.
3. In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine freistehende Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück nur als Sammelanlage. Die Größe der Werbefläche darf maximal 4 m² betragen.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind insbesondere unzulässig:
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
 - akustische Werbeanlagen.

V Einfriedungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen und entlang der Flächen mit einem Gehrecht sowie mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit nur wie folgt zulässig:

- als Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,9 m oder
- als gemauerter Sockel mit einer Höhe von maximal 0,5 m.

2. In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen oder
 - als Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,6 m.
3. Im Ausfahrtsbereich von Einstellplätzen darf die Einfriedung nicht höher als 0,8 m sein.
4. Eine Einfriedung der privaten Grünfläche östlich des Mittelweges und südlich der Taubenstraße ist ausschließlich mit einer max. 0,8 m hohen Schnitthecke aus Laubgehölzen und einem in die Hecke integrierten maximal ebenso hohen Zaun zulässig.

VI Stellplätze

Je Wohneinheit ist auf privatem Grund ein Stellplatz nachzuweisen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Stellplatzschlüssel zugelassen werden, sofern für die Anwohner über ein vertraglich vereinbartes und mit der Stadt abgestimmtes Mobilitätskonzept Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Insgesamt darf ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit im Geltungsbereich gemäß Mobilitätskonzept nicht unterschritten werden.

VII Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der Schutzzone III a des Wasserwerkes „Bierroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs-AG. Die Bestimmungen der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk des Bierroder Weges der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978“ sind zu beachten.

Die Einrichtung von Erdwärmeeinrichtungen ist der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig anzuzeigen.

2. Versickerung

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III a sollten die anthropogenen Auffüllungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen vollständig ausgetauscht werden. Alternativ sind hier Nachweise zu führen, dass eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen ist. Eine Versickerung von Nieder-

schlagswasser im Bereich des Grundstückes Gotenweg 4-5 ist aufgrund der hier vorhandenen Untergrundverunreinigung derzeit auszuschließen.

Die Planungen für die Anlagen zur Regenwasserversickerung müssen der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig zur Genehmigung vorgelegt werden.

3. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Eine Gefahrenerkundung/ Oberflächensondierung auf Bombenblindgänger ist aus Sicherheitsgründen vor Beginn von Baumaßnahmen durchzuführen.

4. Informationen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A.VIII „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.

5. Schallvorbelastung

Das Plangebiet ist durch die westlich und nordöstlich angrenzenden Gewerbeflächen, durch den Verkehr auf den Straßen Mittelweg und Büthenweg sowie durch den Schienenverkehr im Bereich des geplanten Nordparks lärmvorbelastet.

6. Qualifizierter Freiflächenplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

7. Gehölzpflanzungen

Für die auf öffentlichen Grünflächen und den Maßnahmenflächen genannten Gehölzpflanzungen sind Gehölze nachweislich aus autochthonen Erntebeständen mit dem Herkunftsgebiet 1 (entsprechend dem Leitfaden des BMU 2012) zu verwenden.

D **Nachrichtliche Übernahmen**

1. Bahnanlagen

In die Planzeichnung sind alle derzeit dem Fachplanungsrecht unterliegenden Flächen als

Nachrichtliche Übernahme dargestellt. Bis zu einer Freistellung gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) unterliegen auch die als „zu entwidmende Bahnflächen“ bezeichneten Flächen dem Fachplanungsrecht. Danach treten hierfür gem. § 9 Abs. 2 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Kraft (siehe auch A.IX.2.1).

2. Denkmalschutz

Im Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist das „Empfangsgebäude Nordbahnhof“, Am Nordbahnhof 1, enthalten. Gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG wird das Gebäude als denkmalgeschützte Einzelanlage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

E **Kennzeichnung**

1. Altlastenverdachtsflächen/ -untersuchungen

Im Plangebiet liegen teils kleinräumige, teils flächige Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor. Die Untergrunduntersuchungen wurden nur orientierend durchgeführt, d. h. es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass noch weitere höher belastete lokal begrenzte Verunreinigungen vorliegen.

Entsprechend ist Bodenaushub im gesamten Plangebiet gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Eine ggf. erforderliche fachgerechte Entsorgung von besonders überwachungsbedürftigem Abfall muss nachgewiesen werden.

2. Altlast

Im westlichen Teil des Grundstückes Gotenweg 4-5 ist eine Untergrundverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe vorhanden. Darüber hinaus wurden in den Auffüllungen zum Teil deutlich erhöhte Konzentrationen von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die Auffüllungen sind in großen Teilen nicht wieder einbaufähig. Im Falle von Bodenumlagerungen sind diese voraussichtlich als gefährliche Abfälle zu behandeln.

3. Erdfallgefährdungsbereich

Ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes östlich der Spargelstraße ist der Erdfallkategorie 3 zugeordnet. Für geplante Gebäude sind in diesem Teilbereich bezüglich der Erdfallgefährdung konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Ein Informationsblatt über statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten wird vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, im Internet bereitgestellt.