

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes TH 18

**Gieselweg/ Harxbütteler Straße**

**TH 22**

Textliche Festsetzungen

**A Teilaufhebung eines Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan TH 18 „Gewerbegebiet Thune/Wenden“ vom 31. Januar 1978 wird für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen aufgehoben.

**B Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

**I Art der baulichen Nutzung**

1. In den Gewerbegebieten GE sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  - Gewerbetriebe aller Art mit Ausnahme der unter I.3 aufgeführten Betriebe und Anlagen,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
2. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Nutzungen nach Ziffer 1 zulässig, die das Wohnen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
3. In den Gewerbegebieten GE sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. In den Gewerbegebieten GE sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:
  - Einzelhandel,
  - Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution,
  - Speditionen, Logistikbetriebe und Autohöfe,
  - Tankstellen,
  - bauliche und sonstige Anlagen, die den Bestimmungen der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung vom 08.06.2005, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230), unterliegen,
  - bauliche und sonstige Anlagen, die den Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor Schäden durch ionisierende Strahlen (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) in der Fassung vom 20.07.2001, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), unterliegen oder in denen nach der StrlSchV genehmigungsbedürftige Tätigkeiten vorgenommen werden,

- bauliche oder sonstige Anlagen, die der gewerbsmäßigen Lagerung, Verwertung, Weiterverarbeitung oder Beseitigung von Abfällen oder zur Vorbereitung dieser Maßnahmen dienen.

5. In den Gewerbegebieten GE sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen (Anlagen zur Produktion von Radiopharmaka, Gieselweg 1, des Betriebes zur Messung, Konditionierung und Verpackung schwach radioaktiver Abfälle, Gieselweg 1, und der Anlage zur Produktion schwach radioaktiver Quellen für Industrie und Messtechnik, Gieselweg 1), auch wenn sie der Unterbringung der gemäß 4. unzulässigen Nutzungen dienen, ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Verbesserung des Immissionsschutzes, der Erhöhung der Sicherheit von Anlagen im Sinne der StrlSchV oder einer Reduzierung der Strahlenexposition dienen und nicht mit einer Erweiterung der Produktion oder Kapazität verbunden sind. Der Nachweis ist durch ein technisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Änderungen der genannten Anlagen sind ausnahmsweise auch zulässig, soweit sie nicht unmittelbar dem Umgang mit radioaktiven Stoffen dienen.

**II Maß der baulichen Nutzung**

1. Die zeichnerisch festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von einzelnen Bauteilen, wie z.B. Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
2. Die zeichnerisch festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen und Antennen, überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 10,0 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

III Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Richtfunktrasse

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Ferngasversorgung.
- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Erdölförderung.
- ③ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der elektrischen Versorgung.

Beiderseits der zeichnerisch festgesetzten Richtfunktrasse beträgt der horizontale Schutzkorridor mindestens 30 m. Der vertikale Schutzabstand beträgt mindestens 20 m. Maßnahmen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunktrasse sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Störungen durch in das Funkfeld hineinragende Bauteile oder Bepflanzungen sind nicht zulässig.

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

1. Lärmpegelbereich

1.1 In den Gewerbegebieten GE sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen für den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich IV 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 abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

2. Emissionsbeschränkungen

Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den jeweils zulässigen Lärmemissionen gegliedert.

2.1 Unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP,  $L_{WA^*}$ ) nicht überschritten werden:

	$L_{WA^*}$ in dB(A)	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
GE 1	50	35
GE 2	55	40
GE 3	60	45
GE 4	63	48
GE 5	63	48
GE 6	58	43

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz und eine mittlere Quellhöhe  $h_s = 3$  m über Geländeoberkante (GOK) unter Berücksichti-

gung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 anzufertigen.

Die Anforderung ist jeweils erfüllt, wenn der Schallleistungspegel ( $L_{WA^*}$ ) der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ( $L_{WA^*,zul}$ ) nicht überschreitet.

$$L_{WA^*,zul} [dB(A)] = L_{WA^*} + 10 \lg F_{ges}/F_0$$

( $F$  = relevante Anlagen-/ Betriebsfläche in  $m^2$ ;  $F_0 = 1m^2$ )

2.2 Von den in der Tabelle unter Nr. 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.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-1 und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können dabei bezüglich der maßgebenden Immissionsorte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebs (beurteilt nach TA Lärm)

- das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK) von

$$IK = L_{WA^*,zul} - 10 \lg s^2/s_0 - 11$$

( $s$  = Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen-/ Betriebsgrundstückes zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nr. 2.2 und 2.3 TA Lärm) in m;  $s_0 = 1m^2$ )

oder

- einen Wert von 15 dB(A) unterhalb des maßgeblichen Immissionsrichtwertes gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich

nicht überschreitet.

V Grünordnung

1. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind wie folgt qualifiziert zu begrünen: Je angefangene 100  $m^2$  qualifiziert zu begrünender Fläche sind ein mindestens mittelkroniger Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen. Anrechenbare Einzelflächen müssen dabei jeweils eine Mindestgröße von 50  $m^2$  bei einer Mindestbreite von 3,0 m aufweisen. Die Flächen für Anpflanzungen

gemäß 2.1, 2.2 und 2.3 und die darauf vorzunehmenden Gehölzpflanzungen sind hierauf anrechenbar.

2. Die Flächen für Anpflanzungen „1“, „2“ und „3“ sind vollflächig zu begrünen und wie folgt zu bepflanzen:
  - 2.1 Die mit „1“ gekennzeichneten Flächen sind mit einer mindestens sechsstufigen Feldhecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. In die Hecke sind mindestens mittelkronige Laubbäume als Hochstämme zu integrieren, die einzeln oder in Gruppen angeordnet werden können. In den Abschnitten, in denen die Baugrenze nicht unmittelbar an die Flächen für Anpflanzungen angrenzt, sind für mindestens 50 % der Bäume großkronige Arten zu verwenden. Die Mindestanzahl der Bäume bemisst sich mit einem Baum je 12 lfd. Meter der Fläche für Anpflanzungen.
  - 2.2 Die mit „2“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem mindestens mittelkronigen Baum und 20 Sträuchern je angefangene 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von maximal 20 % Nadelgehölzen ist zulässig.
  - 2.3 Die mit „3“ gekennzeichneten Flächen sind mit einer mindestens sechsstufigen Hecke aus überwiegend heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
  - 2.4 Die Flächen für Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen für je eine Zu- oder Abfahrt je Grundstück bis zu einer Länge von jeweils 10,0 m unterbrochen werden. Der Bestand bleibt davon unberührt.
3. Auf Grundstücksflächen mit mindestens sechs neu zu errichtenden Stellplätzen ist je angefangener sechs Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Anordnung der Stellplätze als zusammenhängende Stellplatzanlage mit mindestens zehn Stellplätzen sind die Baumstandorte als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Mindestmaßen von 2,0 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.
4. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:  
Bäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,  
Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 – 100 cm.  
Artbedingte Abweichungen sind zulässig.
5. Die gemäß den 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. Bei

Bildung von Bauabschnitten gilt diese Festsetzung analog.

6. Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### C Örtliche Bauvorschrift

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

I	Geltungsbereich
	Die örtliche Bauvorschrift gilt für die festgesetzten Gewerbegebiete des Bebauungsplanes „Gieselweg/ Harxbütteler Straße“, TH 22.
II	Werbeanlagen
1.	Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.	Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen 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 Werbeanlage darf max. 6 m <sup>2</sup> betragen.
3.	Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den oberen Gebäudeabschluss nicht überschreiten.
4.	Die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden darf je Gebäudeseite einen Anteil von insgesamt 20 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
5.	Unzulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>• Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards,</li><li>• blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,</li><li>• Akustische Werbeanlagen,</li><li>• Werbetürme.</li></ul>
6.	Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über Gelände nicht überschreiten: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fahnenmasten bis max. 9,00 m,</li><li>• sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 6,00 m.</li></ul>
7.	Die Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage darf 15 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.

---

### III Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig handelt nach  
§ 91 Abs. 3 NBauO wer eine Baumaßnahme  
durchführt oder durchführen lässt, die der örtli-  
chen Bauvorschrift widerspricht.

#### D Hinweise

1. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen B IV „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind u.a. 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. Im Rahmen von Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.