

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**„Nahversorger Bienroder Straße 24“**  
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

**WA 72**

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Grundfläche beschränkt und mindestens 2,0 m von der Gebäudekante zurückbleibt.

- Die maximal zulässige Bauhöhe kann im Bereich des Einganges auf einer Fläche bis maximal 70 m<sup>2</sup> um bis zu 1,50 m überschritten werden.

**I Art der baulichen Nutzung**

**1. Sondergebiet Einzelhandel**

In dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, die der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung dienen und eine Verkaufsfläche von maximal 1.200m<sup>2</sup> sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mind. 70% der Verkaufsfläche aufweisen.

- Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**II Maß der baulichen Nutzung**

- Im Sondergebiet Einzelhandel darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Grundflächenzahl 0,9 überschritten werden.

**III Höhe baulicher Anlagen**

- Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gilt die jeweils in der Planzeichnung eingeschriebene Gebäudehöhe. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt 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 ändern.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z.B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen und konstruktiv bedingten Bauteilen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 2 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der

**IV Überbaubare Grundstücksflächen**

- Vorsprünge von untergeordneten Teilen des Gebäudes bis zu 1,00 m, bezogen auf die Baugrenze, sind zulässig, wobei die Summe der einzelnen Vor- und Rücksprünge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäude-seite betragen darf.

**V Stellplätze und Nebenanlagen**

**1. Stellplätze**

Im Sondergebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

**2. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder auf der Stellplatzfläche.

**VI Grünordnung**

**1. Stellflächen**

Zur Eingrünung von Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine nachhaltig gegen Überfahren zu sichernde, begrünte Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und mindestens 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Bäume sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

**2. Pflanzflächen**

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen ist ein Grünstreifen flächendeckend

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Vorgelegt von: **carsten meier** architekten stadtplaner

mit einer dichten Gehölzpflanzung unter Verwendung von überwiegend standortheimischen Sträuchern und Bäumen als Grundstückseingrünung zu bepflanzen. Es sind je 100 m<sup>2</sup> mind. 2 baumartige Gehölze und 60 strauchartige Gehölze zu pflanzen. Entlang des Gebäudes darf ein 1,0 m breiter Kiestraufstreifen angelegt werden.

3. Baumpflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzten 9 Bäume an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind als einheimische hochstämmige großkronige Bäume entsprechend der unter 5. genannten Angaben zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> Gesamtfläche vorzusehen, es ist eine durchgängige Pflanzfläche mit einer Mindestbreite von 2,0 m sicherzustellen und mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig, wenn ein gleichförmiges Raster der Bäume gewahrt wird.

4. Zeitraum der Pflanzmaßnahmen

Die Maßnahmen nach Nr. 1 bis 3 sind durch den Vorhabenträger innerhalb eines Jahres nach Baubeginn fertigzustellen. Die im Folgenden angegebenen Größen und Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

5. Pflanzqualitäten und Pflege

Für alle Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:  
Für die anzupflanzenden Laubbäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm.  
Für die strauchartigen Gehölze zweimal verpflanzte Ware, Höhe 60 - 100 cm.  
Für die baumartigen Gehölze Heister, verpflanzte Ware mit einer Höhe von 100 - 125 cm.  
Artbedingte Abweichungen sind möglich.  
Die Pflanzungen erhalten eine einjährige Fertigstellungspflege und anschließend eine zweijährige Entwicklungspflege.

6. Ausführung und Erhalt

Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

---

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

---

1. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf folgenden vom Vorhabenträger bereitgestellten Flächen festgesetzt:

Auf der externen Maßnahmenfläche in der Gemarkung Hondelage, Flur 11, Flurstück 68 wird auf einer Gesamtfläche von 6.450 m<sup>2</sup> ein naturnaher Wald mit breiten vorgelagerten Saumstrukturen entwickelt. Auf einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> wird eine Ruderalflur und auf einer Fläche von 4.950 m<sup>2</sup> wird naturnaher Wald angelegt.

---

**VIII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

---

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und einer Länge von mindestens 55 m vorzusehen.

Die Lärmschutzmaßnahme ist beidseitig dicht mit standortgerechten Schling- und/oder Kletterpflanzen Pflanzen wie z.B. Efeu und Jungfernnrebe einzugrünen. Beidseitig ist ein Streifen von einer Breite von mind. 1,00 m als Vegetationsfläche vorzuhalten.

---

**IX Sonstige Festsetzungen**

---

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die im zeichnerischen Teil mit ① bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Marktgrundstückes zur Erschließung des Nahversorgers und seiner Stellplätze festgesetzt. Es muss ein lichte Weite von min. 5,5 m und eine lichte Höhe von min. 4,0 m sichergestellt sein.

Für die im zeichnerischen Teil mit ② bezeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH festgesetzt.

2. Leitungsrecht

Für die im zeichnerischen Teil mit ③ bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Marktgrundstückes zur Medienversorgung des Vorhabens festgelegt.

**B Gestaltung**

gemäß §§ 56, 91, 97,98 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

---

**I Geltungsbereich**

---

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Bienroder Straße 24“ WA 72.

---

## II Dächer

---

1. Im Plangebiet sind nur Flachdächer bis 5° Neigung zulässig. Die Höhe der Dachfläche darf an keiner Stelle höher sein als die Höhe der Oberkante der sie umgreifenden Attika.
2. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können ausnahmsweise von diesen Festsetzungen ausgenommen werden, wenn diese optisch hinter der Attika verborgen bleiben.

---

## III Werbeanlagen

---

1. Es sind maximal drei Fahnenmasten an der im zeichnerischen Teil mit **4** festgelegten Stelle mit einer Höhe bis zu 8,00 m zulässig.
2. Werbung an der Fassadenfläche ist nur an der nördlichen und westlichen Fassade zulässig. Die Fläche darf hierbei insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und eine maximale Höhe von 1,60 m betragen. Die maximalen Gebäudehöhen von 6,50 m bzw. 8,00 m im Eingangsbereich dürfen nicht überschritten werden.

---

## IV Versorgungsleitungen

---

1. Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

---

## V Ordnungswidrigkeiten

---

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich und fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## C Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampfmittel

Im Planungsbereich besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist vor dem Beginn von Erdarbeiten ist eine Flächensondierung auf Kampfmittel (Blindgänger, Brandbomben u.a.) durchzuführen. Werden bei der Sondierung Verdachtspunkte auf Kampfmittel festgestellt, sind diese Verdachtspunkte zu öffnen und gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel zu bergen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigung – ist der Stadt Braunschweig vor dem Beginn von Bauarbeiten vorzulegen.

2. Alllasten

Das Grundstück Bienroder Str. 24 wird als alllastenverdächtige Fläche im Alllastenverzeichnis der Stadt Braunschweig geführt. Vor Baubeginn ist der gutachterliche Nachweis notwendig, dass der Untergrund frei von schädlichen Verunreinigungen ist.