

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

**Rabenrodestraße 18**

**WA 73**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

II Höhe baulicher Anlagen

1. Die Oberkante der Eingangsebene darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
2. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließung an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassenüberdachungen um bis zu 2,0 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur offene Garagen (Carports) zulässig.
3. Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m von der zugehörigen Verkehrsfläche halten.

IV Grünordnung

1. Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an annähernd gleicher Stelle innerhalb eines Jahres mit der gleichen Gehölzart in der Qualität StU 18/20 cm nach zu pflanzen.
2. Innerhalb der privaten Grünfläche sind folgende Nebenanlagen zulässig:
  - Terrassen, soweit sie unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen
  - Schwimmbecken
  - Kleingewächshäuser bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche
  - Gerätehäuser bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche
  - Einfriedungen.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

1. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist von den nachfolgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
II	56 bis 60 dB (A)
III	61 bis 65 dB (A)

Der Nachweis zu eingehaltenen Schalldämmmaßnahmen auch für Gebäudeaußenbauteile nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag / zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Verfahrensstand: *Satzungsbeschluss*

Vorgelegt von: **Meißner Architekten BDA**

Lessingplatz 7

38100 Braunschweig

2. Für den überbaubaren Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz wie folgt festgesetzt:

Im östlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, (Lärmpegelbereich III), gilt:

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf.R'res) des Gesamtaußenbauteils muss in Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Ein Einzelnachweis des erforderlichen Lärmschutzes auf der Grundlage der DIN 4109 ist zulässig.

3. Von den Festsetzungen unter V 2. darf ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gem. VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissorganisation und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.

## B Gestaltung

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

---

### I Geltungsbereich

---

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rabenrodestraße 18“, WA 73.

---

### II Dächer

---

#### 1. Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig

Satteldach im Sinne der Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamem horizontalem First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.

Krüppelwalm ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere Dreieck der Giebelfläche. Die Neigung muss mindestens 45° betragen.

Die Höhe des Krüppelwalms darf, vom First aus senkrecht gemessen, maximal 1/3 der Höhe zwischen Traufe und First betragen.

Der Krüppelwalm ist an beiden Giebeln gleich auszubilden.

Für Garagen, offene Garagen und Gebäudeteile, die dem Hauptbaukörper angegliedert sind, sind nur Flachdächer zulässig.

#### 2. Dachneigung

Dachflächen der geneigten Dächer dürfen nur eine Neigung von 25° bis 45° haben.

#### 3. Richtung der Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt als Richtung der Dächer (Firstrichtung) der Hauptbaukörper die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung. Geringfügige Abweichungen von 5° in beide Richtungen sind zulässig.

#### 4. Dachgauben und Zwerchgiebel

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachgauben und Zwerchgiebel unzulässig.

#### 5. Belichtung/ Solar- und Photovoltaikanlagen

Zur Belichtung des Dachraumes sind dachflächengleiche Fenster zu verwenden.

Solar und Photovoltaikanlagen sind in oder auf die Dachflächen in gleicher Neigung der Dachflächen zu integrieren.

#### 6. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur nicht glänzende und nicht glasierte Dachsteine oder -ziegel in den Farbtönen rot bis braun zulässig. Untergeordnete Dächer oder Dächer von Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

---

### III Einfriedungen

---

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur wie folgt zulässig:

- als Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen, wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), bis zu einer Höhe von max. 1,60 m.
- als Schnitthecke in Verbindung mit einem Metallgitterzaun, wenn dieser auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet wird
- entlang der Rabenrodestraße auch als Mauer bis zu einer Höhe von 0,80 m,

---

### IV Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Gestaltungsfestsetzungen entspricht.

## C Hinweise

1. Als innerörtlicher Standort ist das Gebiet als lärmvorbelastet einzustufen.
2. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A V „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- TA Lärm: 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm), GMBI. 1998, Seite 503 ff.
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- VDI-Richtlinie „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.