

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

Efeuweg

GL 49

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

3. Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Läden, Gartenbaubetriebe und Schank- und Speisewirtschaften.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Bürogebäudes und des Gebäudes der Telefonvermittlungsstelle ausnahmsweise zulässig, soweit hierdurch keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die bestehende und die neu festgesetzte Wohnnutzung zu erwarten sind und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

II Höhe baulicher Anlagen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 muss bei Hauptgebäuden die Traufhöhe eine Höhe von mind. 6,0 m bis max. 8,0 m über dem Bezugspunkt einhalten. Hauptgebäude müssen eine Firsthöhe von mind. 8,0 m bis max. 13,5 m über dem Bezugspunkt einhalten.

Bei Ausbildung eines Flachdaches bezieht sich die Festsetzung der Traufhöhe auf die

Höhe der Attika des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses.

Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

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

3. 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. Überschreitung von Baugrenzen

In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, 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. Nebenanlagen

In dem allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig:

- Briefkastenanlagen
- Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Mülltonnenstandplätze für das gesamte Gebiet sind nur auf der dafür festgesetzten Fläche im Einmündungsbereich der Planstraße A in den Efeuweg zulässig.

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Vorgelegt von: Meißner Architekten BDA

Lessingplatz 7

38100 Braunschweig

3. Werbeanlagen

An der Zufahrt zum Plangebiet ist außerhalb der überbaubaren Fläche eine Sammelwerbeanlage mit einer Höhe von maximal 2,5 m und einer Breite von maximal 1,0 m zulässig.

4. Garagen

Längsseiten von Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätzen müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Die Abstandsflächen sind einzugrünen.

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m von der zugehörigen Verkehrsfläche halten.

Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrt ist im Benehmen mit dem Straßenausbaulastträger festzulegen.

IV Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen:

In der Planstraße A sind insgesamt 3 mindestens kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

2. Begrünung privater Flächen

Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgängige Buchenhecke als Schnitthecke mit einer Höhe von 1,8 – 2,0 m zu entwickeln. Die innerhalb der Fläche befindlichen Buchengehölze bzw. -hecken sind dazu zu erhalten und Lücken im Bestand in gleicher Art zu ergänzen.

Unterbrechungen der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen durch erforderliche Grundstückszu- und -abfahrten sind bis zu einer Breite von 3,5 m je Grundstück zulässig.

An den Grundstücken rechts und links der Einmündung der Planstraße A und beidseitig der Grundstückszu- und abfahrten ist in einem Abstand von 2,0 m eine sichtbehindernde Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.

3. Ausführung der Begrünung auf öffentlichen Flächen:

3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und mindestens 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

3.2 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang (StU) von 20 bis 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.

3.3 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.4 Für alle öffentlichen Pflanzmaßnahmen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

1. Lärmschutzanlagen – aktiver Lärmschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzanlage Höhe 2,0 m“ eine Lärmschutzanlage zu errichten, die aus einer Gabbione oder einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 2,0 m über dem Bezugspunkt besteht.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird auf der Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,0 m“ eine Lärmschutzanlage festgesetzt, die aus einer Lärmschutzwand östlich der gem. IV 2 festgesetzten Buchenhecke besteht und eine Gesamthöhe von 2,0 m über dem Bezugspunkt aufweisen muss.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch ein Gutachten im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 im Bereich der betreffenden Außenwohnbereiche nicht überschritten werden.

1.3 Bezugspunkt ist die Höhenlage des Flurstücks 27/25 in der Mitte der westlichen Grundstücksgrenze.

2. Baulicher und passiver Lärmschutz

2.1 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)

2.2 Die Schalldämmmaße für Gebäudeaußenbauteile sind nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mittels geeigneter, nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag/ zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

2.3 Fenster schutzbedürftiger Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer an den der Querumer Straße zugewandten Gebäudeseiten, sind nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 zulässig.

2.4 Von den Festsetzungen unter V 2.3 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.

VI Sonstige Festsetzungen

- ① Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.
- ② Mit Leitungsrecht zugunsten der Telekom AG zu belastende Fläche.

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 „Efeuweg“, GL 49.

II Dächer

1. Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Flachdächer zulässig.

1.1 Satteldächer sind nur wie folgt zulässig:

- mit symmetrischer Neigung und gleichen Traufhöhen
- mit zur Firstlinie parallel verlaufenden Trauflinien
- Die Trauflinie ist ununterbrochen auszuführen.

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

1.2 Flachdächer sind nur wie folgt zulässig:

- mit fassadenbündiger Attika und
- als Gründach.

2. Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Dachflächen der Hauptdächer von Hauptgebäuden nur folgende Neigungen haben:

- bei Satteldächern 25° bis 45°
- bei Flachdächern maximal 5°.

Die Dachflächen von Garagen und Carports

dürfen nur als Flachdächer ausgebildet werden mit einer Dachneigung von maximal 5°.

3. Richtung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Dächer und baulichen Anlagen gilt die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung. Geringfügige Abweichungen von 5° in beide Richtungen sind zulässig.

4. Belichtung/ Solar- und Fotovoltaikanlagen innerhalb der Dachflächen

Zur Belichtung des Dachraumes sind dachflächengleiche Fenster zu verwenden. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind in oder auf die Dachflächen in gleicher Neigung der Dachflächen zu installieren.

5. 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. Dacheindeckungen aus Zinkblech sind ebenfalls zulässig.

Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen II 1.bis II 5. sind die Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachflächen, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden, und Dachflächen von Gründächern.

III Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A sind nur in Form einer Schritthecke aus heimischen Gehölzen, wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Die Kombination mit einem gleichhohen Maschendrahtzaun ist zulässig, wenn dieser auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Gehölzpflanzung errichtet wird.

IV Ordnungswidrigkeiten

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

C Hinweise

1. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Zone III a des Wasserwerkes Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs AG. Die Bestimmungen der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk des Bienroder Weges der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978“ sind zu beachten. Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- und auslaugbaren Materialien zum Haus-, Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B.

Teer, manche Bitumina und Schlacken) ist gem. Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978 in den Zonen I, II und IIIa verboten. Die Einrichtung von Erdwärmeanlagen ist der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig anzuzeigen.

2. Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen und Staunässe zu rechnen. Unterkellerte Gebäude sind mit einer wasserundurchlässigen Wanne auszubilden. Maßnahmen zur Trockenhaltung der Baugruben sowie der Keller werden notwendig. Vor Planungs- und Baubeginn wird eine entsprechende Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Im Bereich des Efeuweges befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Grundwassermessstelle, die nicht zerstört werden darf.
4. Im gesamten Plangebiet muss mit Auffüllungen oder kleinräumigen Bodenverunreinigungen gerechnet werden.
5. Nach Rückbau der Gebäude und Entsiegelung ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches gemäß den Vorgaben der Bodenschutzverordnung zu untersuchen. Aus den beiden Tiefenbereichen 0 – 0,3 m und 0,3 - 0,6 m sind Mischproben herzustellen und auf Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) zu untersuchen. Bei Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Wohnbebauung ist der Bereich vor der weiteren Nutzung zu sanieren.
6. Das Gebiet ist lärmvorbelastet.
7. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A V „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind u.a. folgende Grundlagen maßgeblich:
 - 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.