

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

**Wallring-West**

**IN 215**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

**I Art der baulichen Nutzung**

- 1 Allgemeine Wohngebiete
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 5 sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 5 sind folgende nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 1.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

- 1.6 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind folgende nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

**2 Mischgebiete**

- 2.1 In den Mischgebieten MI 1 - MI 3 sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 2.2 In den Mischgebieten MI 1 - MI 3 sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- 2.3 In den Mischgebieten MI 1 - MI 3 sind folgende nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.

**II Maß der baulichen Nutzung**

- 1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf den straßenabgewandten Seiten von bis zu 3 m tiefen Gebäudevorsprüngen überschritten werden. Die Summe aller Gebäudevorsprünge ist auf einer Länge zulässig, die maximal der Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite entspricht. An Gebäudeecken sind auf einer Länge, die mindestens einem Viertel der je-

- weiligen Gebäudeseite entspricht, Gebäudevorsprünge unzulässig.
- Diese Festsetzung gilt nur, sofern keine festgesetzten Grünflächen angrenzen.
- Die Baugebiete WA 5 und WA 6 sind von der Festsetzung ausgeschlossen.
- 1.2 Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangüberdachungen, Windfänge, Balkone, Wintergärten sowie vortretende Gebäudeteile wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge oder Erker dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO überschreiten, soweit die Überschreitung nicht mehr als 1 m beträgt und die Summe der einzelnen Vorsprünge nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite ist.  
Die Festsetzung unter Teil B Gestaltung, Pkt. V. 1 ist zu beachten.
- Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile entlang der Baulinien ist unzulässig.
- 1.3 An rechtmäßig errichteten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise bis zu 1 m vortretende Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten und Balkone nachträglich angebracht werden, soweit die Summe der einzelnen Vorsprünge nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite ist.  
Die Festsetzung unter Teil B Gestaltung, Pkt. V. 1 ist zu beachten.
- 1.4 Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 40 vom Hundert und durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nicht überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen zulässig.
- 3 Gebäudebreiten
- In den Baugebieten darf die Gebäudebreite im Sinne des § 22 BauNVO 10 m nicht unter- und 18 m nicht überschreiten.
- Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangüberdachungen, Windfänge, Balkone, Wintergärten sowie vortretende Gebäudeteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge oder Erker dürfen die Gebäudebreiten bis zu 1 m überschreiten, ohne auf die Gebäudebreite angerechnet zu werden.

Die Baugebiete WA 5 und WA 6 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### 4 Grenzabstände

In den Baugebieten MI 1, WA 1, WA 2, WA 4 und MI 3 dürfen die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit verringerten seitlichen Grenzabständen errichtet werden.

---

### III Höhe der baulichen Anlagen

---

#### 1 Bezugspunkt

Bezugspunkt für sämtliche Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der Straße zugewandten 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.

#### 2 Traufhöhen/ Gebäudehöhen/Sockelhöhen

##### 2.1 Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen ergeben sich durch Eintrag in die Planzeichnung.

Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen von Außenwand und Dachhaut im obersten Geschoss.

Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist der Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

##### 2.2 Die Sockelhöhe darf höchstens 1,50 m betragen.

Sockelhöhe im Sinne dieser Festsetzungen ist der Abstand zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) und dem Bezugspunkt.

#### 3 Überschreitung der festgesetzten Höhen

##### 3.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen im Sinne des § 18 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 50 cm beträgt.

##### 3.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu max. 1 m überschritten werden, soweit die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, konstruktiv bedingte Bauteile, Lüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Funkantennen oder Solaranlagen dient und die technischen Anlagen mindestens 1 m von der Dachkante zurückgesetzt sind.

<b>IV</b>	<b>Stellplätze und Garagen</b>
1	<u>Oberirdische Garagen und Stellplätze</u>
1.1	Garagen, offene Garagen (Carports) und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.2	Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie innerhalb der festgesetzten Vorgärten nicht zulässig.
1.3	Garagen offene Garagen (Carports) und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zu sonstigen öffentlichen Flächen müssen sie einen Mindestabstand von 1 m einhalten.
2	<u>Tiefgaragen</u>  Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschreiten, soweit sie mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 50 cm überdeckt sind, ein niveaugleicher Anschluss an die Geländeoberfläche hergestellt wird und sie begrünt werden.  Eine Unterbauung privater Grünflächen ist mit Ausnahme der Vorgärten nicht zulässig.
3	<u>Grundstückszu- und -ausfahrten</u>  Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3 m zulässig.

2	<u>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten</u>  Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, mit der Zweckbestimmung Gärten, sind bauliche Anlagen nur wie folgt zulässig:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenpavillons, Gewächshäuser sowie Garten- und Gerätehäuser ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Größe von 30 m³ Brutto-Rauminhalt, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat.</li> <li>• Freisitzflächen und Terrassen,</li> <li>• Eigenständige, überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 25 m², sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat.</li> <li>• Feuerungsstätten, soweit sie in Verbindung mit Freisitzflächen und Terrassen errichtet werden,</li> <li>• Kinderspielplätze,</li> <li>• Schwimmbecken- und teiche bis zu einer Gesamtgröße von 100 m³ Beckeninhalte, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat.</li> <li>• Einfriedungen, Pergolen sowie Sicht- und Windschutzanlagen,</li> <li>• Aufschüttungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 60 cm.</li> <li>• Auf den an die Oker grenzenden Grundstücken mit einer Uferlänge von mindestens 20 m und einer Mindestgröße der privaten Grünfläche von 500 m² pro Grundstück, ist ein Bootshaus ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Größe von 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.</li> <li>• Auf den an die Oker grenzenden Grundstücken mit einer Uferlänge von mindestens 20 m ist ein Steg ohne Aufbauten bis zu einer Breite von 1,20 m und einer Länge von 2 m zulässig. Auf Grundstücken mit einer Uferlänge kleiner als 20 m ist ausnahmsweise ein Steg als Gemeinschaftsanlage für zwei Grundstücke zulässig, soweit die vorgenannte Größe eingehalten wird.</li> <li>• Anlagen für die Kleintierhaltung bis zu einer Gesamtgröße von 15 m³ Brutto-Rauminhalt, sofern die private Grünfläche eine Mindestgröße von 500 m² pro Grundstück hat.</li> </ul>
---	---

<b>V</b>	<b>Bauliche Anlagen in festgesetzten privaten Grünflächen</b>
1	<u>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorgärten</u>
1.1	Die festgesetzten Vorgärten sind grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.
1.2	Einfriedungen sind zulässig. Tiefgaragen sowie untergeordnete Gebäudeteile, gemäß Pkt. II.1.2 und II.1.3, die in die Vorgärten hineinragen, sind zulässig. Restmüll- und Wertstoffbehälter, Sicht- und Windschutzanlagen sowie Fahrradabstellanlagen sind in den festgesetzten Vorgärten unzulässig.
1.3	Die festgesetzten Vorgärten dürfen auf einer straßenseitigen Länge von insgesamt 5 m je Grundstück für Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge unterbrochen werden. Die Festsetzung unter Pkt. IV. 3 ist zu beachten.

<b>VI</b>	<b>Grünordnung</b>
1	<u>Private Grünflächen</u>  Sämtliche festgesetzten privaten Grünflächen sind vollflächig zu begrünen.  Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten sind als parkartige, von Gehölzen überstellte Flächen zu erhalten und zu entwickeln.

- 2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume der **Kategorie I** sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bauliche Maßnahmen jeder Art sowie Bodenverdichtungen sind im um fünf Meter erweiterten Kronenbereich unzulässig.
- 2.2 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume der **Kategorie II** sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Baumstandorten auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Fällung ausnahmsweise zulässig, soweit im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder -anzeigeverfahrens der Standort einschließlich seines Kronenbereichs für die Errichtung einer baulichen Anlage vorgesehen und zulässig ist.
- 2.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Gehölze zu erhalten:
- Laubbäume einschließlich Obstbäume sowie Nadelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden.
  - Gehölzarten mit einem geringen Dickenwachstum, wie z.B. Eibe und Rotdorn ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden.
  - Bei mehrstämmigen Gehölzen wird die Summe der Einzelstammumfänge zugrunde gelegt.
- 2.4 Ein Nachpflanzgebot besteht für die gemäß Pkt. VI 2.1 bis 2.3 zu erhaltenden Gehölze nicht, solange die quantitativen und qualitativen Anforderungen an die Grundstücksbegrünung gemäß Pkt. VI.3 erfüllt sind.
- 3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3.1 In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Dabei sind pro angefangene 150 m<sup>2</sup> zu begrünender Fläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen. Die Festsetzung unter Teil A, Pkt. II. 2 ist zu beachten.
- 3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind mindestens folgende Gehölzpflanzungen durchzuführen:
- Auf Flächen, die kleiner als 150 m<sup>2</sup> je Grundstück sind, sind ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.
  - Auf Flächen mit einer Mindestgröße von 150 m<sup>2</sup> je Grundstück sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittelkronige Laubbäume/Obstbäume und fünf Sträucher zu pflanzen.
  - Auf Flächen mit einer Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> je Grundstück sind zusätzlich je angefangene 600 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 3.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie sonstige vorhandene Bäume und Sträucher, die die in den Festsetzungen gemäß Pkt. VI.3.1 und VI.3.2 formulierten Anforderungen erfüllen, können hierauf angerechnet werden.
- 3.4 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen ist je angefangene vier Stellplätze zusätzlich zu den gemäß Pkt. VI.3.1 und VI.3.2 anzupflanzenden Bäumen ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und in die Stellplatzanlage zu integrieren. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von in der Regel 2 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche als Baumscheibe herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.5 Für die anzupflanzenden Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 16 – 18 cm
  - Obstbäume: Hochstämme mit Mindeststammumfang 10 – 12 cm
  - Sträucher: verpflanzt, vier Triebe, 60 – 100 cm (artbedingte Abweichungen sind möglich)
- 3.6 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 3.7 Die gemäß den zeichnerischen und textlichen 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.
- 4 Öffentliche Grünflächen
- In den Straßenzügen Petritorwall, Hohetorwall, Wilhelmitorwall und Gieselerwall ist der alleearartige Charakter mit beidseitig begleitenden Baumstandorten dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Für Neuanpflanzungen sind Laubbäume in der Charakterart des jeweiligen Straßenzuges zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstämme mit Mindeststammumfang 18 – 20 cm).

---

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

---

Der Neustadtmühlengraben ist südlich der Sonnenstraße (siehe Planzeichnung) offen zu führen. Die Anlage eines gewässerbegleitenden Fußweges ist zulässig.

**B Gestaltung**

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

---

**I Geltungsbereich**

---

Die Gestaltungsvorschriften gelten in sämtlichen Baugebieten mit Ausnahme der Baugebiete WA 5 und WA 6.

---

**II Gebäudestellung**

---

Die Hauptgebäude sind traufständig zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu errichten.

---

**III Fassaden und Fassadengliederung**

---

1. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Außenwände der Gebäude nur geglättete Putze sowie Sichtmauerwerk zulässig. Glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Glas ausgeschlossen.
2. Für die Außenwände der Gebäude sind nur Farben aus den Bereichen der Grundfarbtöne weiß, gelb, ocker und grau zulässig.
3. Die Außenwände der Gebäude können mit hellen Verkleidungen kombiniert werden, sofern die Flächen der Verkleidungen nicht mehr als 40 % je geschlossener Fassadenseite aufweisen. Imitatmaterialien sind unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierte Wandflächen sind durch mindestens vier der folgenden Gestaltungselemente zu gliedern:
  - Gesims-, Schmuckbänder, Lisenen,
  - Brüstungselemente unter Fenstern,
  - Fensterrahmungen,
  - Fensterteilungen,
  - Eckbetonungen,
  - Risalite,
  - Erker.

---

**IV Fenster**

---

1. Fenster sind nur in stehenden Formaten (geringere Breite als Höhe) zulässig. Ausgenommen sind Kellerfenster und Fenster in Mezzaningeschossen (Mezzanin = niedriges Zwischen-oder Halbgeschoss).

2. Fensterteilungen sind glasteilend auszuführen. Aufgesetzte Sprossen und Imitate sind unzulässig.
3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dachflächenfenster sind ab einer Dachneigung von 30° unzulässig. Übereinanderliegende und versetzt übereinanderliegende Dachflächenfenster sind unzulässig.

---

**V Balkone und Terrassen**

---

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Balkone und Terrassen sind unzulässig.
2. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Austritte bis max. 60 cm Tiefe in Verbindung mit bodentiefen Fenstern (Französische Fenster) zulässig.

---

**VI Dächer und Dachaufbauten**

---

1. Es sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 °und maximal 40° zulässig.
2. Dacheindeckungen sind mit gebrannten, nicht engobierten, naturroten Tonziegeln oder Blecheindeckungen auszuführen. Zwerchhäuser oder Gauben sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen wie das Hauptdach.
3. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Anordnung von Dachterrassen unzulässig.
4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Dacheinschnitte sind unzulässig. Dacheinschnitte dürfen maximal ein Viertel der Gebäudebreite in Anspruch nehmen. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mindestens 2 m, der zum First mindestens 1 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Dacheinschnitten muss mindestens 4 m betragen.
5. Dachaufbauten sind als Zwerchhäuser oder Gauben zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite in Anspruch nehmen.
6. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m untereinander und von 1 m zum First, zu Graten und Kehlen sowie zu den Giebelwänden einhalten.
7. Übereinander und versetzt übereinander angeordnete Dachgauben sind unzulässig.

---

**VII Hauseingänge**

---

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Hauseingänge sind unzulässig.

---

**VIII Markisen**

---

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Markisen sind nur zulässig, soweit sie nicht mehrere Fenster überdecken. Feststehende Markisen sind unzulässig.

---

**IX Garagen und Nebenanlagen**

---

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Garagen und Nebenanlagen wie Abstellräume, Gartenhäuschen etc. dürfen nur in dem Material und in der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Zu öffentlichen Grün- Wege- und Wasserflächen angeordnete Garagen und Nebenanlagen können auch in Holz ausgeführt werden.

Bootsstege und Bootshäuser sind nur in Holz zulässig.

---

**X Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen**

---

1. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Einfriedungen sind transparent aus Metall mit senkrechten Stäben und/oder als Hecken aus Laubgehölzen in einer Höhe von jeweils mindestens 90 cm über der Geländeoberfläche zu gestalten. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1 m, sonstige Einfriedungen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind mit Steinsockeln in einer Höhe von maximal 50 cm über der Geländeoberfläche zu kombinieren.
2. Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen sowie entlang öffentlicher Wege sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Kombination mit einem Drahtzaun ist zulässig, wenn der Zaun in der Hecke oder auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet wird.
3. Einfriedungen entlang öffentlicher Wasserflächen sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen oder als Drahtzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,8 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Wasserflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, sofern die Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche übersteigen. Die Flächen zwischen den Einfriedungen und den Wasserflächen sind zu begrünen.
4. Sicht- und Windschutzanlagen müssen zu den öffentlichen Grün- und Wasserflächen sowie zu öffentlichen Wegen einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Die Flächen zwischen den Sicht- und Windschutzanlagen und den öffentlichen Grün- und Wasserflächen sind zu begrünen.

5. Abweichend von Pkt. X 4. müssen Sicht- und Windschutzanlagen zu den öffentlichen Wasserflächen der Westlichen Okerumflut einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Flächen zwischen den Sicht- und Windschutzanlagen und den Wasserflächen sind zu begrünen.

6. Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig.

---

**XI Werbeanlagen**

---

1. Im gesamten Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen ausschließlich als Werbetafeln im Eingangsbereich von Gebäuden mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.
3. Je Nutzungseinheit ist grundsätzlich eine Werbeanlage zulässig.
4. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante maximal 3 m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
5. In den Mischgebieten sind zusätzlich zu Werbetafeln auch Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben und Ausleger zulässig. Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Ausleger dürfen eine Fläche von 0,7 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten.
6. Akustische Werbeanlagen, Werbefahnen sowie Werbeanlagen mit wechselndem (flackerndem), sich bewegendem Licht sind unzulässig.

---

**XII Technische An- und Aufbauten**

---

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Solarzellen, Sonnenkollektoren, Windräder sowie Sende- und Empfangsanlagen sind unzulässig.

---

**XIII Ordnungswidrigkeiten**

---

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

**C Hinweise**

1. Im gesamten Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Freigabebescheinigung der Zentralen Polizeidirektion, Dezernat 23, Kampfmittelbeseitigung, bei der Stadt Braunschweig vorzulegen.

2. Das Einleiten von Niederschlagswasser in die Oker bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig.
3. Die Entnahme von Wasser aus der Oker ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
4. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

#### **D Nachrichtliche Übernahmen**

1. Das Überschwemmungsgebiet der Oker wird durch die HQ 100 Linie (Ermittlung durch den NLWKN) angegeben.
2. Der westliche Umflutgraben der Oker ist Baudenkmal, der Neustadtmühlengraben ist Bau- und Bodendenkmal gemäß § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz.