

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

Otto-von-Guericke-Straße-Südost

WI 87

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Allgemein zulässige Nutzungen

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO folgender 6 Angebotssektoren zulässig:

- Möbel und Einrichtungen
- Gartenbedarf
- Baubedarf
- großteilige Sportgeräte
- Wohnwagen/Campingfahrzeuge
- Kraftfahrzeuge und Zubehör

2. Für die einzelnen Angebotssektoren werden Kern-, Rand- und Freisortimente festgesetzt, die über die zulässige Verkaufsfläche gemäß A I 2.8 weiter konkretisiert werden.

2.1 Möbel und Einrichtungen

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors "Möbel und Einrichtungen" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 4 Warengruppen:
- Möbel, nicht jedoch Antiquitäten
 - Bettenauflagen und Matratzen
 - Küchen
 - Teppiche, nicht jedoch Inselteppiche

- b) Randsortiment folgender 6 Warengruppen:
- Bettwaren
 - Leuchten und Zubehör
 - Fensterbehänge
 - Dekorationsgegenstände, nicht jedoch Kunstwerke, Antiquitäten und Inselteppiche
 - Kissen und Dekostoffe
 - Campingmöbel (Klappmöbel, Sonnenschirme, Luftmatratzen)

2.2 Gartenbedarf

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors "Gartenbedarf" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 7 Warengruppen:
- Pflanzen und Samen
 - Düngemittel und Pflanzenschutzmittel
 - Gartenbedarf
 - Gartengeräte
 - Pflanzbehälter
 - Gartenmöbel/ und -ausstattung
 - Garten- und Gerätehäuser

- b) Randsortiment folgender 4 Warengruppen:
- Heimpflanzenzubehör, Vasen und Übertöpfe
 - Künstliche Blumen
 - Kleintiere. Kleintiere im Sinne dieser Festsetzungen sind für den Verkauf in Zoofachgeschäften geeignete Tiere, wie Amphibien, Reptilien, Fische, Vögel und Kleinsäuger. Ausgenommen sind Katzen und Hunde.
 - Bedarfsartikel für die Haltung von Klein- und Haustieren (auch für Katzen und Hunde) einschl. Tiernahrung.

2.3 Baubedarf

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors "Baubedarf" sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 7 Warengruppen:
- Holz, Baustoffe und Bauelemente
 - Baumaschinen und -Zubehör, Baumaschinenverleih
 - Sanitär inklusive Zubehör (z.B. Sanitärobjekte, Armaturen, Installationsmaterial, Sanitärzellen, Saunen)
 - Eisenwaren, Werkzeuge
 - Farben, Wand- und Bodenbeläge einschl. Zubehör, nicht jedoch Inselteppiche
 - Elektroinstallationsmaterial
 - Jalousien und Markisen

- b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:
- Einrichtungsgegenstände für Badezimmer
 - Leuchten und Zubehör
 - Kfz-Zubehör

2.4 Großteilige Sportgeräte

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Großteilige Sportgeräte“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 4 Warengruppen:
- Boote
 - Bootsanhänger
 - Surfbretter
 - Gleitsegler (Paraglider)/Windsegler
- b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:
- Fitnessgeräte, Hometrainer
 - Tauchgerät
 - Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen, wie Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motor- und Wassersport, wie z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel

2.5 Wohnwagen/Campingfahrzeuge

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Wohnwagen/Campingfahrzeuge“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 3 Warengruppen:
- Wohnmobile
 - Wohnwagen und Campingfahrzeuge
 - Zelte
- b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:
- Campingmöbel (Klappmöbel, Sonnenschirme, Luftmatratzen)
 - Campingartikel (Schlafsäcke, Campinggeschirr, Zelt- und Wohnwagen-ausrüstung)
 - Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen

2.6 Kraftfahrzeuge und Zubehör

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Kraftfahrzeuge und Zubehör“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 2 Warengruppen:
- Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Motorräder, Motorroller, Mopeds, Anhänger)
 - Fahrzeugteile/Reparaturen (Motoren, Reifen und Felgen, Ersatzteile, Spezialwerkzeuge, Reparaturmittel)
- b) Randsortiment folgender 4 Warengruppen:
- Kfz-Pflege- und Schmiermittel
 - Schonbezüge und Fußmatten
 - Kfz-Zubehör, wie z.B. Radzierblenden, Sportlenker, Spoiler, Autoelektronik
 - Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen, wie Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motorsport, wie z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel

2.7 Freisortiment

Für die unter den A I 2.1 bis 2.6 aufgeführten Angebotssektoren ist ein Freisortiment mit einem nicht näher spezifizierten Warensortiment zulässig, in dem jedoch folgende Warengruppen unzulässig sind:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände,
- Arzneimittel, medizinische Produkte,
- Baby-/Kinderartikel (außer Kinderwagen/-sitze),
- Bastel-/Hobbybedarf,
- Bekleidung,
- Beleuchtungskörper,
- Blumen (Schnitt- und Topfpflanzen),
- Briefmarken,
- Brillen, -zubehör, optische und akustische Erzeugnisse,
- Bücher,
- Bürobedarf,
- Computer (PC), -zubehör,
- Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika,
- Elektrohaushaltsgeräte,
- Fahrräder und Zubehör,
- Foto-, Filmgeräte und Zubehör,
- Geschenkartikel,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Handarbeitsartikel, Strick- und Kurzwaren,
- Haushaltswaren, Hausrat,
- Heimtextilien, Bettwaren,
- kunstgewerbliche Erzeugnisse,
- Kürschnerwaren,
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,
- Lederwaren,
- Musikinstrumente, Musikalien,
- Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf,
- Sanitäts- und Orthopädieartikel,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel, kleinteilige Sportgeräte,
- Teppiche,
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren,
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger,
- Tabakwaren und Zubehör,
- Wäsche,
- Zeitungen, Zeitschriften.

2.8 Verkaufsfläche Randsortiment, Freisortiment, Außenverkaufsflächen

2.8.1 Verkaufsfläche Randsortiment

Die Verkaufsfläche für das Randsortiment darf insgesamt 5 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Randsortiments darf insgesamt 2,5 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

2.8.2 Verkaufsfläche Freisortiment

Die Verkaufsfläche für das Freisortiment darf insgesamt 3 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des

- Freisortiments darf insgesamt 1 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
- 2.8.3 Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden (Außenverkaufsflächen)
- Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Verkaufsflächenzahl von VFZ = 0,4 bis max. VFZ = 0,5 ist ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden handelt, die funktional einem Einzelhandelsbetrieb der Angebotssektoren gemäß A I 1. zugeordnet sind und der Warenpräsentation des jeweiligen Kernsortiments dienen.
3. SB-Warenhaus (Selbstbedienungswarenhaus)
- 3.1 Im Sondergebiet SO 1 sind zusätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe als SB-Warenhaus zulässig. SB-Warenhaus im Sinne dieser Festsetzungen ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, in dem ein Betreiber vorwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstige Waren des kurz- bis langfristigen Bedarfs überwiegend im Selbstbedienungsverkauf anbietet.
- Für die Nutzung SB-Warenhaus darf die zeichnerisch festgesetzte Verkaufsflächenzahl VFZ = 0,4 bis zu einem Wert von max. VFZ = 0,2 ausgenutzt werden.
- 3.2 Innerhalb eines SB-Warenhauses ist auf einer ausschließlich vom SB-Warenhaus aus zugänglichen und in Grundfläche und Bau-masse untergeordneten Fläche eine Verkaufszone mit nicht großflächigem Einzelhandel zulässig (Ladenzone). In der Ladenzone sind Warengruppen des Haupt- und Nebensortiments gemäß A I 3.3 zulässig.
- Die Verkaufsfläche der Ladenzone darf insgesamt 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen SB-Warenhauses nicht überschreiten. Innerhalb der Ladenzone darf die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Nebensortiments 100 m² nicht überschreiten.
- 3.3 In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors SB-Warenhaus sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:
- a) Hauptsortiment folgender 2 Warengruppen:
- Lebensmittel und Getränke
 - Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel)
- Die Verkaufsfläche für das Hauptsortiment muss mindestens 50 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses betragen.
- b) Nebensortiment folgender 7 Warengruppen:
- Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Keramik, Topfwaren, Haushaltsartikel)
 - Bürobedarf/Schreibwaren sowie Bücher und Zeitschriften
- Elektro- und Elektronikartikel und -geräte sowie Fotoartikel und optische Geräte
 - Textilien, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren/Schmuck
 - Sport-, Freizeit- und Campingartikel
 - Spielwaren sowie Kinder- und Babyartikel
 - Garten-, Bau- und Heimwerkerbedarf inklusive Kleinmöbel
- Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Nebensortiments darf insgesamt 6 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses nicht überschreiten.
- 3.4 In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „SB-Warenhaus“ sind Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden (Außenverkaufsflächen) auf die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl von VFZ = 0,2 anzurechnen.
4. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- 4.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO des Angebotssektors „Kleintiere und Tierhaltung“ mit folgenden Warengruppen:
- Tiernahrung
 - Kleintiere. Kleintiere im Sinne dieser Festsetzungen sind für den Verkauf in Zoofachgeschäften geeignete Tiere, wie Amphibien, Reptilien, Fische, Vögel und Kleinsäuger. Ausgenommen sind Katzen und Hunde.
 - Bedarfsartikel für die Haltung von Klein- und Haustieren (auch für Katzen und Hunde) einschl. Tiernahrung.
- 4.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden Warengruppen:
- Kleintiere und Tierhaltung
 - Kraftfahrzeuge und Zubehör
- 4.3 Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter wie z. B. Café, Restaurant, Kinderhort, soweit sie von dem jeweiligen Betrieb aus zugänglich sind, in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb deutlich unterordnen. Die Grundfläche der Serviceeinrichtungen ist auf die jeweils zulässige Verkaufsfläche anzurechnen.
5. Zulässige Verkaufsfläche
- 5.5.1 Definition Verkaufsfläche
- Als Verkaufsfläche im Sinne der Zeichnerischen Festsetzungen und der Textlichen Festsetzungen unter A I 2. bis A I 4. gelten alle den Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören auch die Thekenbereiche, die vom Kunden – insbesondere aus hygienischen Gründen – nicht betreten werden dürfen, Kundentoiletten, Verkehrsflächen, Kassen- und Packzo-

nen und die Bereiche, die zur Entsorgung des Verpackungsmaterials dienen sowie der Windfang.

punkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäude-
seite, so ist die Normalhöhe um das Maß der
natürlichen Steigung oder des Gefälles zu
verändern.

5.5.2 Verkaufsflächenzahl

Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt an, wieviel
Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratme-
ter Baugrundstücksfläche zulässig sind.

III Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

6. Erweiterter Bestandsschutz
Otto-von-Guericke-Straße 1

1. Abweichende Bauweise (a):
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-
chen sind auch Baukörper mit einer Länge
über 50,0 m zulässig.
2. Die Baugrenze entlang der Bauverbotszone
darf ausnahmsweise überschritten werden
(siehe C Nachrichtliche Übernahme 1.). Diese
Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen (siehe
B III 1.)

6.1 Im Sondergebiet SO 3 sind Änderungen und
Erneuerungen des bestehenden Gebäudes
Otto-von-Guericke-Straße 1 gemäß § 1 (10)
BauNVO im Rahmen der genehmigten Nut-
zung (Bürogebäude) ausnahmsweise zuläs-
sig.

IV Grünordnung

6.2 Ausnahmsweise ist auch eine Nutzungsände-
rung in einen Betrieb des Beherbergungsgewer-
bes zulässig. In diesem Fall sind passive
Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräu-
me nach den Bestimmungen für den Lärmpe-
gelbereich V gemäß DIN 4109 „Schallschutz
im Hochbau“ durchzuführen. Fenster schutz-
würdiger Räume, wie Schlafzimmer, sind nur
mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen
gemäß VDI 2719 zulässig. Im Übrigen gelten
die textlichen Festsetzungen gemäß VI 2.
bis 4.

1. In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3
sind unter Anrechnung der festgesetzten Flä-
chen zum Anpflanzen und/oder zur Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern jeweils mindes-
tens 10% der Grundstücksflächen zu begrü-
nen.
Mindestens 50% dieser Grünflächen sind mit
Sträuchern zu bepflanzen, darüber hinaus ist
je angefangene 200 m² dieser Grünflächen
ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

6.3 Die bestehende maximale Gebäudehöhe von
38,0 m darf nicht überschritten wird.

2. Die Flächen für Anpflanzungen [1], [2] und
[3] sind vollflächig mit einer Raseneinsaat zu
begrünen.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher
Anlagen

3. Auf den Flächen für Anpflanzungen [2] ist in
einem Regelabstand von 10,0 m ein mindes-
tens mittelkroniger Laubbaum der Art Baum-
hasel (Corylus colurna) zu pflanzen.
Die Flächen dürfen für bauordnungsrechtlich
notwendige Ein- und Ausfahrten unterbrochen
werden.

1. Zulässige Grundfläche

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3
darf die zulässige Grundfläche durch Gara-
gen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Ne-
benanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
bauliche Anlagen unterhalb der Geländeober-
fläche, durch die das Baugrundstück lediglich
unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl
von 0,9 überschritten werden.

4. Auf der Fläche für Anpflanzungen [3] ist in
einem Regelabstand von 10,0 m ein mindes-
tens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Der auf der Fläche vorhandene Baumbestand
ist anrechenbar.

2. Höhe baulicher Anlagen

5. Bei Neubau- und/oder Umbaumaßnahmen
von Stellplatzanlagen mit mindestens
6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein mindes-
tens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Vorhandene Bäume im Bereich der Stell-
platzanlagen sind auf diese Zahl anrechen-
bar.
Die Baumstandorte sind bei Anlagen mit mehr
als 10 Stellplätzen als gliedernde Elemente in
die Stellplatzanlage zu integrieren.

2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen
Anlagen darf ausnahmsweise von techni-
schen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen,
Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten
Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten
werden, soweit die Überschreitung nicht mehr
als 3,00 m beträgt und sich auf einen unter-
geordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

6. Die Baumstandorte im Bereich von Stellplät-
zen sind wie folgt auszubilden:
- je Baum ist eine gegen Überfahren zu si-
chernde dauerhaft begrünte Vegetations-
fläche von mindestens 2,0 m Breite und
9 m² Fläche vorzusehen.
- Die Baumstandorte können ausnahms-
weise auch mit abgedeckten Baumschei-
ben ausgebildet werden.

2.2 Bezugspunkte für die Höhenangaben ist die
Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen
Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbe-
grenzungslinie, der der Mitte der Straße zu-
gewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
Dabei wird die A 391 nicht als nächstgelege-
ne öffentliche Verkehrsfläche im Sinne dieser
Festsetzung berücksichtigt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugs-

7. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:
 - Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe
 - Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60 bis 100 cm.
8. Die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlage ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.
9. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

V Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Stromversorgung und des Betriebstelefon.
- ③ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Gas- und Stromversorgung und des Betriebstelefon.
- ④ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Gasversorgung.
- ⑤ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Stadtentwässerung.

VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind die Gebäudeaußenbauteile von Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Außenlärm nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchzuführen.
2. Im Sondergebiet SO 1 sind innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI Fenster und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in den der Lärmquelle zugewandten Fassaden nicht zulässig.
3. Im Übrigen können Fenster und Öffnungen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassaden, die den Emittenten (A 391, Frankfurter Straße, Bahnstrecke, Otto-von-Guericke-Straße, Theodor-Heuss-Straße) zugewandt sind, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierfür schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorgesehen werden.
4. Von den Festsetzungen unter 1., 2. und 3. kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewähr-

leistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissorganisation und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.

B Gestaltung

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

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans WI 87, „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“.

II Einfriedungen

1. Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen sind je Grundstück bezüglich Form, Farbe, Material und Struktur einheitlich zu gestalten.
2. Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m massiv, z.B. als Mauer, ausgeführt werden. Oberhalb von 1,2 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. mit Metallstäben.

III Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Innerhalb der Flächen für die Stellplatz- und Grundstücksbegrünung (A IV 1.1 bis 1.4) sind Werbeanlagen unzulässig.
3. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Pflanzen – 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 Werbefläche darf max. 8 m² je Seite betragen.
4. Unzulässig sind:
 - Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards,
 - blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer,
 - Akustische Werbeanlagen.
5. Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um max. 2,0 m überschreiten, jedoch nur bis zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

6. Flächen von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen 20 % der Fläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
7. Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A II 2.2 nicht überschreiten:
 - Fahnenmasten bis max. 9,00 m
 - Werbetürme bis max. 2,0 m über der jeweils zulässigen max. Höhe baulicher Anlagen.
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 6,00 m
8. Freistehende Werbeanlagen sind nur in folgender Anzahl zulässig:
 - Werbetürme sind nur bei einer Baugrundstücksgröße ab 8.000 m² zulässig. Je Grundstück ist nur ein Werbeturm zulässig.
 - Je angefangene 2.000 m² Baugrundstücksfläche darf eine freistehende sonstige Werbeanlage errichtet werden. Je Baugrundstück ist eine Anzahl von insgesamt max. 20 freistehenden Werbeanlagen zulässig.
9. Die Ansichtsflächen der Werbeflächen an Werbetürmen dürfen folgende Größen je Werbeturm nicht überschreiten:
 - Gesamte Ansichtsflächen (alle Seiten): max. 50 m²
 - Einzelfläche: max. 25 m²

- wenn für den Fall der Inanspruchnahme der Bauverbotszone Alternativen zur Verfügung stehen und dauerhaft freigehalten werden können (z. B. für mögliche bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze oder Lagerflächen außerhalb der Bauverbotszone) und
- wenn die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Übrigen eingehalten werden (siehe insbesondere B III 1.) oder eine Befreiung erteilt wird.

Hinweise

1. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Es ist davon auszugehen, dass im Planbereich noch Kampfmittel vorhanden sind. Vor Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover ist der Stadt Braunschweig Abteilung Umweltschutz, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten vorzulegen.

2. Boden, Abfall, Grundwasser

2.1 Dem Geltungsbereich des Bebauungsplans strömen Grundwasserbelastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) und Chrom zu. Darüber hinaus befindet sich im Planbereich, ausgehend von der Altlast „BP Olex“ eine Grundwasserunreinigung mit KW, BTEX und PAK. Die vorgesehene Nutzung ist hierdurch nicht gefährdet, bei Baumaßnahmen, die Grundwasserhaltungen erfordern, ist jedoch mit besonderen Maßnahmen/Auflagen zu rechnen.

2.2 In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Grund der Grundwasserunreinigungen Nutzungen des Grundwassers nicht bzw. nur mit besonderen Auflagen genehmigungsfähig.

2.3 Im Planbereich befinden sich mehrere Grundwassermessstellen (s. Eintragungen im Bebauungsplan). Die Messstellen sind zu erhalten und jederzeit zugänglich zu halten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung einzelner Messstellen auf Kosten des Antragstellers möglich.

2.4 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren muss mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untergrunduntersuchungen, die Entsorgung kontaminierter Bodens bzw. besonderer Maßnahmen/Auflagen bei Grundwasserhaltungen gerechnet werden. Im nördlichen Planbereich (ehemaliges Bahngleis zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fabrikstraße) sind Grundwasserentnahmen bzw. -haltungen nicht genehmigungsfähig.

2.5 Im gesamten Plangebiet muss flächenhaft mit Auffüllungen, die eine Mächtigkeit zwischen 0,4 m und 4,8 m aufweisen, gerechnet wer-

VI Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Gestaltungsfestsetzungen (Teil B) widerspricht.

C Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone

1.1 Die Breite der Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wurde in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) von 40,0 m auf 20,0 m reduziert.

1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG sind Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen (einschließlich Garagen) sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen (einschließlich Regenrückhaltebecken) größeren Umfanges unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrt, notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwege.

1.3 Eine Duldung von unter 1.2 genannten Nutzungen ist nur mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zulässig und bei Neubaumaßnahmen nur dann

den. Örtlich wurden in den Auffüllungen Schlacke, Bauschuttreste, Beton- und Ziegelreste festgestellt. Aufgrund dieser Beimengungen können die Auffüllungen teilweise mit Schwermetallen, PAK und anderem belastet sein. Bei Tiefbauarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss. Der Gleis-schotter (Feinkornanteil) und die darunter anstehenden Auffüllungen im Ringgleisbereich sind abfalltechnisch als Z 2-Material einzustufen.

- 2.6 Im gesamten Plangebiet sind kleinräumige Bodenverunreinigungen möglich.
- 2.7 Eine technische Versickerung von Niederschlagswasser ist in den verunreinigten Bereichen und deren Umfeld nicht genehmigungsfähig. Im nördlichen Planbereich (ehemaliges Bahngleis zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fabrikstraße) sind technische Versickerungen nicht möglich.
- 2.8 In den kontaminierten Bereichen (s. Kennzeichnung im Bebauungsplan) sind bei Tiefbauarbeiten besondere Anforderungen an Arbeitsschutzmaßnahmen zu stellen.

3. Hochspannungsleitung

Die Bebauung und Bepflanzung in dem Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung ist nur unter Berücksichtigung der Schutzvorschriften nach VDE 0210/DIN EN 50341 und nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger Braunschweiger Netz GmbH möglich.

4. Werbeanlagen an Autobahnen

Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sind zu beachten, d. h.:

- innerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen
- außerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können bzw. wenn sie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, den Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung widersprechen, d. h.:
 - o Werbeanlagen nur am Ort der Leistung,
 - o Höhe der Werbeanlagen in der Regel max. 20,0 m,
 - o keine Prismenwendeanlagen, keine Laufflichtbänder, keine Rollbänder, keine Filmwände, keine Licht- und Laserkanonen, keine Werbung mit Botschaften, keine akustische Werbung u. a.

5. Lärmschutz

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VI „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind 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 „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 Abt. Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.