

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Büro- und Wohnhaus Lange Straße

IN 230

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Kerngebiet

Im Kerngebiet MK sind nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe.
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie der Wohnungsprostitution.
- Wohnungen sind bis zu einem Gesamtgeschossflächenanteil von 50% zulässig. Wohnungen sind ab dem 2. Obergeschoss aufwärts zulässig.

2. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Höhe baulicher Anlagen

1. Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gilt die in der Planzeichnung eingeschriebene Gebäudehöhe. Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit dem oberen Dachabschluss (Attika). Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der in der Planzeichnung bestimmte Höhenbezugspunkt.

2. 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 3,0 m beträgt, sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt und mindestens 3,0 m von der

straßenseitigen Außenkante des Dachrandes zurückbleibt. Untergeordnete Teile der technischen Dachaufbauten können ausnahmsweise bis zu 2,0 m vom Dachrand entfernt angeordnet werden.

3. Die Höhe der Dachfläche darf an keiner Stelle höher sein als die Höhe der sie umgreifenden Attika.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können ausnahmsweise von diesen Festsetzungen ausgenommen werden, wenn sie optisch hinter der Attika verborgen bleiben.

III Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Baukörper mit einer Länge über 50,0 m zulässig.

2. Im Kerngebiet MK darf im Erd- und ersten Obergeschoss aus gestalterischen Gründen in mehr als untergeordneter Form um bis zu 2,0 m von der Baulinie zurückgewichen werden. Ein weitergehendes Zurückbleiben ist im Bereich der Ein- bzw. Zugänge oder/und der Zufahrts- und Anlieferbereiche zulässig.

Auf die zeichnerisch festgesetzte Baulinie muss auch dann gebaut werden, wenn es sich um eine Grundstücksgrenze handelt.

Die Baulinie des 4. und 5. Obergeschoss darf für den Dachrand und die Balkone des obersten Geschosses bis an die Baulinie des Erd- bis 3. Obergeschosses überschritten werden.

3. Innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche sind auch überdachte Stellplätze zulässig.

Innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ist auch ein eingeschossiges Gebäude für die Ver- und Entsorgung zulässig.

IV Grünordnung

1. Baumpflanzungen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 6 Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als begrünte Vegetationsflächen von in der Regel mindestens 2 m Brei-

- te und 9 m² Fläche je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.
2. Pflanzqualitäten und Pflege
- Für die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Für die anzupflanzenden Laubbäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm.
 - Für die strauchartigen Gehölze zweimal verpflanzte Ware, Höhe 40 – 60 cm, im Container.
- Artbedingte Abweichungen sind möglich. Die Pflanzen erhalten eine einjährige Fertigstellungspflege und anschließend eine zweijährige Entwicklungspflege.
3. 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.
4. Zeitraum der Pflanzmaßnahmen
- Die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen müssen spätestens ein Jahr nach Abnahme der fertiggestellten Verkehrsflächen durchgeführt und abgeschlossen sein.
-
- V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
-
1. Im Kerngebiet MK sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.
2. Von den unter 1. genannten Festsetzungen kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
3. Für Außenwohnbereiche (wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der maßgebende Orientierungswert gemäß DIN 18005 nicht überschritten wird. Ein rechnerischer Nachweis hierzu ist auf der Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ vorzulegen.

VI Sonstige Festsetzungen

Geh., Fahr und Leitungsrecht

Für die im zeichnerischen Teil mit ① bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Für die im zeichnerischen Teil mit ② bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Büro- und Wohnhaus Lange Straße“, IN 230.

II Dächer

1. Im Kerngebiet MK sind nur Flachdächer bis maximal 6° Neigung zulässig.

III Werbeanlagen

1. Allgemeine Anforderungen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen, Beklebung und im Schaufenster angebrachte Werbeanlagen mit Außenwirkung.

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Farbgebung und Wirkung, den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßenbild einfügen. Sie sollen sich aus den liegenden und stehenden Elementen und den Öffnungsmaßen der Fassade herleiten und in die Gliederung der Fassade einpassen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Stätte der Leistung zulässig.

Akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbefahnen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem (flackern-dem), sich bewegenden Licht (wie z.B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Himmelsstrahler) und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, CityLightBoards, Rollbänder, Filmwände, Wandprojektionen, LED-Boards) und Bildschirmwerbung sind unzulässig, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird.

Angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Größe und Ausführung der Werbeanlagen

Werbeanlagen an der Fassade sind nur als eine Reihung von nichtleuchtenden, selbstleuchtenden oder hinterleuchteten Einzelbuchstaben in schwarzer, aluminium- oder edelstahlartiger Farbigkeit zulässig. Die maximale Buchstabenhöhe beträgt 1,0 m, die maximale Gesamtlänge einer Buchstabenreihe 15,0 m. Sie darf an der Straße Hintern Brüdern maximal 24,0 m betragen.

Ausnahmsweise ist entlang der Westfassade ein LED-Board für bewegte Bilder, Standbilder und Laufschriften mit einer Gesamtgröße von maximal 22,5 m² zulässig, wenn es sich gestalterisch in die Fassadenstruktur integriert.

3. Anzahl und Ort der Werbeanlagen

Auf jeder Gebäudeseite ist jeweils nur eine horizontale und parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlage im Brüstungsbereich des 2. Obergeschosses zulässig. Ausnahmsweise ist entlang der Nordfassade eine weitere Werbeanlage im Brüstungsbereich des 2. Obergeschosses zulässig

Je gewerblicher Nutzungseinheit ab dem 2. Obergeschoss ist ein Namens- oder Firmenschild als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe ausnahmsweise in der Erdgeschosszone zulässig, wenn es eine maximale Größe von 0,125 m² (DIN A3) nicht überschreitet und als Bestandteil einer maximal 1,0 m breiten und 2,2 m hohen Sammelanlage und in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsaufgang angebracht wird. Die Sammelanlagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Im Zufahrtsbereich zum Untergeschoss ist eine Beschilderung für Besucherstellplätze bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m Breite und 0,5 m Höhe parallel zur Fassade zulässig.

An der Straße Hintern Brüdern ist im Erd- und ersten Obergeschoss zusätzlich eine maximal 20 m² große zusammenhängende Werbefläche als farbig beschriftete Glasplatte, hinterleuchtet und im rechtem Winkel zur Fassade ausnahmsweise zulässig, soweit sie in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs errichtet wird.

An der Straße Hintern Brüdern ist zusätzlich eine maximal 0,25 m hohe und 4,0 m breite Werbeanlage aus hinterleuchteten Einzelbuchstaben in schwarz, aluminium- oder edelstahlfarben ausnahmsweise zulässig, soweit sie am straßenseitigen Rand des auskragenden Vordaches zum Haupteingang errichtet wird.

An der Straße Hintern Brüdern ist zusätzlich eine Werbeanlage aus hinterleuchteten Einzelbuchstaben in schwarz, aluminium- oder edelstahlfarben ausnahmsweise zulässig, soweit sie mit einer maximalen Höhe von 0,7 m und einer maximalen Länge von 10,0 m errichtet und maximal 1,5 m unterhalb eines auskragenden 1. Obergeschosses angebracht wird.

4. Ausnahmen

Von den Festsetzungen können Abweichungen zugelassen werden, wenn sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Für eine Gesamtdauer von 4 Wochen im Jahr können Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung für Werbeanlagen pro Nutzungseinheit gestattet werden, soweit es sich um Sonderveranstaltungen wie z.B. Festveranstaltungen oder Stadtfeste handelt.

IV Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich und fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampfmittel

Im Plangebiet gab es eine Bombardierung im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

Bei Erdarbeiten ist eine baubegleitende Überwachung des Erdaushubs auf Kampfmittel mit anschließender Sohlensondierung durchzuführen.

Eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover (LGLN) ist der Stadt Braunschweig, Abt. Umweltschutz vorzulegen.

2. Altlasten

Das Planungsgebiet ist nicht altlastenverdächtig. Eine baubegleitende Überwachung des Aushubs ist jedoch aufgrund des immer vor-handenen Restrisikos notwendig.

3. Grundwasserpegel

Im Planbereich befinden sich zwei Grundwasserstandsstellen. Die Messstellen sind zu er-

halten oder bei Zerstörung zu ersetzen und jederzeit zugänglich zu halten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung einzelner Messstellen auf Kosten der Vorhabenträgerin möglich.

4. Denkmalpflege

Eine baubegleitende Überwachung des Ausbaus ist notwendig. Ein genauer Plan der Eingriffe in den Boden ist der Denkmalschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Eine frühzeitige Einbindung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist zwingend erforderlich. Durch eventuell notwendige Ausgrabungen entstehende Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

5. Hauptversorgungsleitungen

In der Straßenverkehrsfläche verläuft entlang der gekennzeichneten Strecke eine Hauptentwässerungsleitung. Alle Baumaßnahmen im Schutzbereich von beidseitig 3,0 m der Leitung sind mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

6. Vorschriften

Zur Umsetzung der Festsetzungen „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- VDI-Richtlinie 2719 „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, Langer Hof 8, eingesehen werden.