

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Im großen Raffkampe**

**LA 33**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  - Nr. 1: Wohngebäude,
  - Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
  - Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Trauf- und Firsthöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Gebäude eine Traufhöhe von 6,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Gebäude mit Flachdach dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten

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

2. Bezugspunkte der Höhenangaben

Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche an dem Punkt auf der Straßengrenzlinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

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

III Überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen durch Gebäudeteile im Sinne von § 5 Abs. 3 NBauO bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenseite überschritten werden.

IV Stellplätze und Garagen

1. Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
 

Ausnahmsweise kann im Einzelfall hiervon abgewichen werden, wenn auf einem nicht weiter unterteilten Grundstück ein Doppelhaus oder eine Reihenhaushälfte (je Doppelhaus/Reihenhaus ein separater Eingang) errichtet werden soll. Dabei ist je Doppelhaushälfte/je Reihnhaus nur maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
2. Die Zufahrtsseiten von Stellplätzen, Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
3. Längs- und Rückseiten von Garagen und offenen Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Soweit sie weniger als 3,0 m Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, sind diese Abstandsflächen und die Wandseiten auf der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite vollständig einzugrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken, Begrünung von Wandseiten mit Kletterpflanzen).

---

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

---

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen 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 Festsetzungen unter 1. kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

---

VI Grünordnung

---

1. Private Flächen

Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlagen für jeweils mindestens 6 Pkw sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen.

Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze zusätzlich ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2. Öffentliche Flächen

- 2.1 In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A bis E) sind insgesamt mindestens 50 Stück mittel- bis kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind hierauf anrechenbar.
- 2.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind überwiegend landschaftlich mit Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen zu gestalten. Die Integration von Spielangeboten sowie Möblierungen zum Aufenthalt ist zulässig. Darüber hinaus sind auf den gekennzeichneten Teilflächen folgende Merkmale umzusetzen:

Teilfläche 1 ist als Obstwiese mit mindestens 10 Obstbäumen herzustellen.

Teilfläche 2 ist als Ortsrandgrün mit Wiesenflächen, Heckenstrukturen und Einzelbäumen unter Verwendung heimischer Arten naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Teilfläche 3 ist entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV-Trasse“ mit Baumpflanzungen zu gestalten. Es sind mindestens 25 Stück mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Teilfläche 4 ist platzartig für die Erlebbarkeit des Ausblicks auf die Stadtsilhouette von Braunschweig zu gestalten.

In Teilfläche 5 sind von der Straße Lammer Busch zu den Planstraßen B, C, D und E Wege als Zufahrten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge zulässig.

3. Öffentliche und private Flächen

- 3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2,00 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.2 Für die anzupflanzenden Laubbäume sind als Pflanzqualität Hochstämme mit Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden, für die anzupflanzenden Obstbäume Hochstämme mit Stammumfang 10 bis 12 cm.
- 3.3 Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen. Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen. Bei Bildung von Bauabschnitten ist diese Festsetzung analog anzuwenden.  
  
Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.
- 3.4 Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.
- 3.5 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

---

VII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereiche B, C und D), Zuordnung

---

1. Die im Geltungsbereich B festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
  - In einer 30,0 m breiten Zone angrenzend an den Lammer Graben sind arten- und strukturreiche, zum Teil feuchte Ruderalfluren durch Aufgabe der bisherigen Nutzung zu entwickeln. Die Flächen sind gehölzfrei zu halten (Mahd mindestens einmal alle drei Jahre und maximal einmal alle zwei Jahre).
  - Anlage eines mindestens 1.200 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzes aus standortheimischen Arten. Die Pflanzung ist mindestens mit Forstqualität nach forstlichen Standards durchzuführen.

- Pflanzung von mindestens 15 Stück großkronigen Laubbäumen in aufgelockerter Gruppierung. Es sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Bäume sind als Hochstämme mit Stammumfang 14 bis 16 cm mit dauerhaftem Verbisschutz zu pflanzen.
- Die übrigen Flächen sind durch Ansaat mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung zu Grünland zu entwickeln. Eine extensive Bewirtschaftung als Weide oder Mähwiese ist zulässig.

Die Gehölzpflanzungen sind außerhalb des Niedermoorkörpers in den nördlichen Teilbereichen der Fläche anzuordnen. Das Feldgehölz ist mit einer fünfjährigen, Grünland- und Baumpflanzungen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen.

2. Die im Geltungsbereich C festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
  - Die Flächen sind als Lebensraum für Offenlandarten (z.B. Feldhase, Feldlerche) zu gestalten (Extensivbrache, einzelne Gehölzstrukturen).
3. Die im Geltungsbereich D festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen als Lebensraum für den Feldhamster naturnah zu entwickeln:
  - Extensive Bewirtschaftung der Ackerflächen unter Berücksichtigung der Lebensraumanprüche des Feldhamsters, wie z.B. Umbruch jedes zweite Jahr im Frühjahr, Verwendung von Saatgut für bedrohte Arten der Feldflur, Anbau von Sommer- und Wintergetreide sowie von Luzernen,
  - Anlage von Ackerrandstreifen.
4. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B und C sind spätestens drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.
5. Die Maßnahmen im Geltungsbereich D sowie die Umsetzung der Feldhamster auf die entsprechend vorbereitete Umsetzungsfläche im Geltungsbereich D sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. sonstiger erster Baumaßnahmen durchzuführen.
6. Die Maßnahmen in den Geltungsbereichen B, C und D sind fachgerecht auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft im Sinne der Festsetzungen zu erhalten.
7. Die im Geltungsbereich A festgesetzten Öffentlichen Grünflächen 1 und 2 mit den unter A VI 2.2 getroffenen Festsetzungen zur Herrich-

tung dieser Flächen sowie die unter A VII 1., 2. und 3. festgesetzten Flächen und Maßnahmen in den Geltungsbereichen B, C und D dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:

Allgemeine Wohngebiete: 75,18 %  
Öffentliche Verkehrsflächen: 24,82 %

---

## VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

---

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung. In Abhängigkeit vom späteren Baukonzept können Lage und Ausdehnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausnahmsweise verändert werden.

## B Örtliche Bauvorschrift

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

---

### I Geltungsbereich

---

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

---

### II Dächer

---

#### 1. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

- 1.1 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von maximal der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche, gemessen auf halber Höhe zwischen Trauf- und Firstlinie, zulässig.
- 1.2 Die unter A II 1 festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser um max. 1,50 m überschritten werden.

#### 2. Dachneigung

Die Dachflächen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden dürfen nur folgende Neigungen aufweisen:

- a) bei Satteldächern und Dächern mit Krüppelwalm 20° bis 45°,
- b) bei Pultdächern 10° bis 25°,
- c) bei Walm-, Zelt- und gegeneinander versetzten Pultdächern 15° bis 30°.

Diese Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie für Wintergärten, Eingangsüberdachungen, Windfänge und Terrassenüberdachungen.

### 3. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geeigneten Dächer von Hauptgebäuden sind nur die Farbtöne von rot bis braun und von grau bis schwarz zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Glasdächer und -elemente,
- Dachflächen, die als Solar- oder Fotovoltaikanlagen ausgebildet werden,
- begrünte Dachflächen.

---

### III Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

---

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur wie folgt zulässig:
  - a) als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun,
  - b) als bauliche Einfriedung bis max. 1,20 m Höhe.
2. Sicht- und Windschutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

---

### IV Einstellplätze

---

Für Gebäude mit 1 Wohnung müssen 2 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden.

Für Gebäude mit mehr als 1 Wohnung müssen 1,5 Einstellplätze je Wohnung hergestellt werden. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

---

### V Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig i.S. von § 80 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

## **C Hinweise**

### 1. Baugrund

Auf Grund der vergleichsweise hohen Grundwasserstände und geringen Durchlässigkeit der Böden ist mit einem erhöhten Aufwand für die Unterkellerung und Trockenhaltung von Gebäuden zu rechnen. Zur Festlegung der konkreten Maßnahmen werden Baugrundaufschlüsse für die einzelnen Baumaßnahmen empfohlen. Die Tragfähigkeit ist ausreichend bis gut (siehe Baugrunduntersuchung vom 28. November 2005).

### 2. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Es ist damit zu rechnen, dass im Erdbo- den Sprengbombenblindgänger vorhanden sein könnten. Aus Sicherheitsgründen ist für das gesamte Plangebiet eine Flächensondierung auf

Sprengbombenblindgänger (EDV-Aufzeichnung) und die Aufgrabung von festgestellten Verdachtspunkten durchzuführen.

Am südlichen Rand des Plangebietes befand sich im zweiten Weltkrieg eine Flakstellung. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Fundamente der Flakstellung noch im Boden befinden.

### 3. Lärmschutz

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A V „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 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“ oder bei der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

### 4. Schutzstreifen von Leitungen

Die Art der Bepflanzungen im Schutzbereich der Leitungstrassen ist mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen

### 5. Ausgleich ÖPNV-Trasse

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV-Trasse“ wurden keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. gemäß § 1 a BauGB festgesetzt. Die Bilanzierung des Eingriffs ist Gegenstand des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens.

### 6. Flächen im Geltungsbereich B

Die Maßnahmen im Geltungsbereich B sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung der Lammer Graben-Niederung. Anpassungen und weitere Maßnahmen auf den Flächen im Sinne der Gesamtplanung sind zulässig, dienen aber nicht dem Ausgleich dieses Bebauungsplanes.