



Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift
„Im Holzmoor“

GL 44

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gem. § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) nur wie folgt zulässig:
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) nur wie folgt zulässig:
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Mischgebiete (MI 1 und MI 2)
 - 2.1 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Mischgebiete MI 1 und MI 2 als ein Gebiet betrachtet.
 - 2.2 Im Mischgebiet MI 1 sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nur wie folgt zulässig:
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig)
Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 2.3 Im Mischgebiet MI 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Diese kann ausnahmsweise durch Erhöhung der Flächen, die für Kunden nicht zugänglich sind (Lager- und Nebenflächen) um max. 100 m² überschritten werden, wenn sich die Verkaufsfläche dennoch aus 1.200 m² Bruttogeschossfläche errechnet. Es sind nur Waren zulässig, die der Nahversorgung dienen.
 - 2.4 Im Mischgebiet MI 2 sind darüber hinaus Nutzungen nach § 6, Abs. 2 BauNVO nur wie folgt zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II Maß der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis maximal 25 % zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5, kann auf Antrag eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis maximal 50 % ausnahmsweise zugelassen werden, wenn je angefangene 25 m² zusätzlich versiegelter oder bebauter Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität gem. Ziff. VI 3.1) gepflanzt wird. Die Pflanzung ist auf dem Baugrundstück selbst vorzunehmen.

III Höhe der baulichen Anlagen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) über dem Bezugspunkt höchstens 0,40 m betragen.
2. Im Mischgebiet MI 2 muß die der Bevenroder Straße zugewandte Traufe eine Traufhöhe von mindestens 6,00 m einhalten.
3. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten 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.

- 4. First im Sinne der Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante des Daches. Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

gen auszubilden.

Das Regenrückhaltebecken ist mit Bermen und flachen Böschungen in wechselnder Neigung, an keiner Stelle steiler als 1:3 anzulegen. In diesem Bereich ist Ufervegetation (Röhricht und Ufergebüsch) zu entwickeln und extensiv zu unterhalten.

Die Böschungen sind mit einzeln stehenden Gehölzen zu bepflanzen. Die Böschung auf der Südseite ist der Selbstbegrünung zu überlassen. Auf der Böschung an der Nordseite ist mageres Grünland anzulegen.

IV Bauweise - Überbaubare Grundstücksflächen

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und im Mischgebiet MI 2 ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge über 50,00 m zulässig.

2. Nebenanlagen

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im WA 1 zusätzlich auch innerhalb des festgesetzten Geruchspeigelbereiches (GPB) zulässig. Einfriedungen und Müllstandplätze sind hiervon ausgenommen. Sicht- und Windschutzanlagen sind nur in Verbindung mit Terrassen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und in einer Länge von max. 5 m je Terrasse zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO dauerhaft eingegrünt werden.

- 2.2 In den festgesetzten privaten Grünflächen sind Sicht- und Windschutzanlagen, Gartenhäuser und sonstige bauliche Anlagen oder Nebenanlagen ausgeschlossen. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.

3. Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen und offene Garagen sind in den Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 und in den Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Im Wohngebiet WA 1 sind oberirdische Garagen und offene Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist einzuhalten.

Stellplätze mit Ausnahme ihrer Zufahrten müssen von öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1m einhalten. Dieser Bereich ist einzugrünen.

V Regenrückhaltebecken

Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) herzustellen und als Mulde mit unterschiedlichen Böschungsneigungen

VI Grünordnung

1. Maßnahmen auf privaten Flächen

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 500 m² je angefangene 500 m² ein mindestens mittelkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die auf diesen Grundstücken gemäß zeichnerischer Festsetzung anzupflanzenden sowie die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhaltenen Bäume sind auf diese Festsetzung anzurechnen.

- 1.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einem Obstbaum oder einem mindestens mittelkronigen heimischen Laubbaum je angefangene 80 m² dieser Fläche zu bepflanzen und als Wiesenfläche herzustellen. An Stelle von zwei mittelkronigen Laubbäumen kann ein großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

- 1.3 In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist zur Gliederung auf Stellplatzanlagen ein mindestens mittelkroniger Laubbaum je 6 Stellplätze zu pflanzen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gemeinschaftsgaragen- und Stellplatzanlagen für jeweils mindestens 4 Pkw mit einer 0,8 bis 1,2 m hohen Anpflanzung oder Schnitthecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Auf diesen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze zusätzlich ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- 1.4 In den Mischgebieten sind mindestens 20% der Grundstücksflächen qualifiziert zu begrünen. Je angefangene 100 m² dieser Grundstücksflächen ist auf den zu begrünenden Flächen ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Einzelflächen müssen eine Mindestabmessung von 3 m Breite und 50 m² Gesamtgröße haben. Die aufgrund der Festsetzung VI 1.5 angelegten Grünflächen und gepflanzten Bäume sind auf diese Zahlen anrechenbar.

- 1.5 In den Flächen für die Anpflanzung im Mischgebiet MI 2 sind in Teilfläche 1 mindestens 8 großkronige oder 10 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Teilflächen 2 und 3 sind mit einer dreireihigen Schnitthecke aus Laubgehölzen zu bepflanzen, Teilfläche 2 unter Einschluss von mindestens 5 mittelkronigen Laubbäumen.

2. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

- 2.1 Die öffentliche Grünfläche ist unter Einbeziehung bestehender Vegetationsstrukturen mit Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und mit Einzelbäumen und einzelnen dichten Gehölzen zu gestalten. Für dichte Gehölzanpflanzungen sind ausschließlich heimische Laubgehölze, für Einzelbäume überwiegend heimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden.
Zwischen Bevenroder Straße und Wabe ist eine gepflasterte Fuß- und Radwegverbindung herzustellen.
- 2.2 An den festgesetzten Standorten sind Spielflächen für Kinder mit einer Mindestgröße von zusammen 600 m² und ein Jugendplatz von ebenfalls mindestens 600 m² in die öffentliche Grünfläche zu integrieren.
- 2.3 Bei Inanspruchnahme von Teilflächen des Jugendplatzes und/ oder des öffentlichen, für den Platz als Abstandsfläche dienenden, Grüns durch öffentliche Verkehrsflächen, ist eine Reduzierung der Größe des Jugendplatzes nur dann zulässig, wenn anderweitig Flächen für einen gleichwertigen Ausgleich zur Verfügung stehen. Die Funktion und die grünordnerische Einbindung des Jugendplatzes sind zu gewährleisten.
- 2.4 Die am Westrand des Plangebiets zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Rahmen des besonderen Biotopschutzes mit Ausnahme der zu erhaltenden Gehölzgruppe als extensiv bewirtschaftetes Grünland zu erhalten (1 bis 2malige Mahd/Jahr)
- 2.5 Die in der Grünachse am Südrand des Plangebietes zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Rahmen des besonderen Artenschutzes als Lebensraum von Trockenheit und Wärme liebenden Heuschreckenarten zu erhalten. Offene Sand- und Schotterbereiche sind zu erhalten, in Teilen sind mageres Grünland zu entwickeln und einzelne Gehölze zu pflanzen. Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig.

3. Pflanzqualitäten, Arten und Umsetzungsfristen

(auf den privaten und öffentlichen Flächen)

- 3.1 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen:
- auf öffentlichen Flächen, auf Privatgrundstücken im Mischgebiet MI2 sowie an den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten auf öffentlichen und privaten Flächen: Laubbäume mit StU 18 bis 20 cm, Obstbäume mit StU 10 bis 12 cm,

- sonstige Bäume auf Privatgrundstücken: Laubbäume mit StU 16 bis 18 cm, Obstbäume mit StU 10 bis 12 cm.
Großkronige heimische Laubbäume sind z.B. Stieleiche, Buche, Esche, Bergahorn, Spitzahorn oder Winterlinde, mittelkronige heimische Laubbäume sind z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Vogelbeere, Birke oder Salweide.

- 3.2 An den Baumstandorten auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum, die an der Planstraße 2 zeichnerisch festgesetzt sind, ist Kegel-Feldahorn (Sorte *Acer campestre* ‚Elsrijk‘) zu pflanzen. Die Artenwahl für die anderen zeichnerisch festgesetzten Bäume ist freigestellt, es sind jedoch grundsätzlich Laubbäume zu verwenden. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten und Leitungsführungen um bis zu 5 Meter abweichend von der zeichnerischen Festsetzung verschoben werden.
- 3.3 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und in der Regel 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 3.4 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und ebenso wie die aufgrund zeichnerischer Festsetzung zu erhaltenden Gehölze bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3.5 Die festgesetzten Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken der WA-Gebiete müssen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes, die Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum spätestens ein Jahr nach Abnahme der fertig gestellten Verkehrsflächen durchgeführt und abgeschlossen sein. Auf den Grundstücken der MI-Gebiete müssen die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlage ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode entsprechend der Festsetzungen abschließend zu begrünen. Sämtliche öffentlichen Grünflächen sind mit Beginn der Erschließungsarbeiten für die Allgemeinen Wohngebiete herzustellen und binnen 4 Jahren abzuschließen. Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege fachgerecht auszuführen.

VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. Zum Schutz des Plangebietes vor Gewerbelärm ist auf den festgesetzten Flächen gem. schalltechnischer Untersuchung eine Lärmschutzwand in einer Gesamthöhe von 2,50 m über dem Bezugspunkt zu errichten. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Oberkante der

Fahrbahnachse der Ladestraße im Bereich der Lärmschutzanlage.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten müssen innerhalb des Lärmpegelbereiches III (LPB III) gem. DIN 4109 die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach etc.) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten ist innerhalb der Bereiche gemäß zeichnerischer Festsetzungen, in denen der maßgebliche Orientierungswert nachts (Beiblatt 1 zur DIN 18005) überschritten wird, bei Schlafräumen und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich. Die Lüftungsöffnungen müssen das gleiche Einfügungs-Dämpfungsmaß wie die jeweils erforderlichen (Schallschutz-) Fenster aufweisen.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb der Bereiche gemäß zeichnerischer Festsetzungen, in denen der maßgebliche Orientierungswert tags (Beiblatt 1 zur DIN 18005) überschritten wird, Außenanlagen, die dem erholungsrelevanten Aufenthalt im Freien dienen (Terrassen, Freisitze) nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind entlang der Grundstücksgrenzen zum Grundstück der Polizei (Hunde- und Reiterstaffel) Lärm- und Sichtschutzwände in einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.
5. In den Mischgebieten ist innerhalb der Bereiche gemäß zeichnerischer Festsetzungen, in denen der maßgebliche Orientierungswert (Beiblatt 1 zur DIN 18005) überschritten wird, die Wohnnutzung ausgeschlossen.
6. In den Mischgebieten müssen bei Gebäuden mit Büroräumen, die sich innerhalb des Lärmpegelbereiches IV befinden, gem. DIN 4109 Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.
7. Von den Festsetzungen 2, 3, 4 und 5 kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise z.B. Abschirmung durch vorgelegte Baukörper, gewährleistet ist.
8. In Verbindung mit der Errichtung des Jugendspielfeldes sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens gutachterlich zu ermitteln sind. Bauliche Lärmschutzanlagen sind nur nördlich des Jugendspielfeldes zulässig.
9. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Geruchspegelbereiche (GPB) sind Außenanlagen, die dem erholungsrelevanten Aufenthalt im Freien dienen (Terrassen, Freisitze), nicht zulässig.

VIII Sonstige Festsetzungen

1. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
2. Versorgungsanlagen
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsanlagen für Elektrizität ist eine Fläche von 3m x 4m erforderlich.
3. Geh- und Leitungsrechte
 - ① Mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Not- und Rettungsdienste sowie Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.
 - ② Mit Gehrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.
 - ③ Mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen. Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Fläche ist eine Überfahrt nur in einer Breite von max. 5 m zulässig.
 - ④ Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.

B Gestaltung

Gemäß §§ 56, 91 (3), 97, 98 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften für den Bebauungsplan „Am Holzmoor“ GL 44 beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich.

II Dächer

Anforderungen an die Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude:

1. Dachformen
 - 1.1 Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Reihenhäuser, die innerhalb einer Zeile ohne Grenzabstand errichtet werden, mit gleicher Dachform, -farbe und –neigung auszubilden.

- 1.3 Im Mischgebiet MI 2 sind nur Pult-, Tonnen- oder Flachdächer zulässig.
- 1.4 Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Neigung, horizontalen Traufen, gemeinsamem horizontalem First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.
- 1.5 Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen mit gleicher Neigung, horizontalen Traufen zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und rechtwinklig zu den Firsten stehenden Giebelflächen gebildet wird.
- 1.6 Ein Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die Traufe und der First verlaufen horizontal und parallel zueinander.
- 1.7 Ein Tonnendach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, dessen Querschnitt ein Kreissegment darstellt.

2. Dachneigung

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 dürfen die Satteldächer nur als Steildächer mit einer Neigung von 25° bis 48° (Altgrad) ausgeführt werden. Die gegeneinander versetzten Pultdächer dürfen nur mit einer Neigung von 18° bis 35° (Altgrad) ausgeführt werden.

3. Dachfarbe und Material

- 3.1 Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 sind für die Deckung der Dächer nur Dachsteine zulässig, die sich farblich in den Farbfächer (RAL-Farbkarte 840 HR) der RAL-Farbtöne einordnen:
 - 3000 Feuerrot
 - 3004 Purpurrot
 - 3013 Tomatenrot
 - 3002 Karminrot
 - 3005 Weinrot
 - 3016 Korallenrot
 - 3003 Rubinrot
 - 3011 BraunrotDie dazu gehörenden Zwischentöne sind zulässig.
Solaranlagen sowie extensive Dachbegrünungen sind zulässig.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5 und den Mischgebieten sind Dachsteine in den Farbtönen blau, grün, gelb und violett nicht zulässig. Das trifft auch auf die dazugehörigen Zwischentöne zu.
- 3.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5 und den Mischgebieten sind neben Dachsteinen nur Blecheindeckung und extensive Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- 4. Dachaufbauten

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich dieser Gestaltungsvorschriften sind Dacheinschnitte („Negativgauben“) nicht zulässig.
- 4.2 Dachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung unter 30° (Altgrad) sind nicht zulässig.

III Einfriedung

- 1. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet MI 1 dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünflächen die Höhe von 0,8 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 2. Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen, an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, an Flächen für das Regenwasserrückhaltebecken oder an öffentliche Grünflächen grenzen, sind nur wie folgt zulässig:
 - als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder
 - als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun, wobei dieser auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden muss,
 - Zaunsockel sind nicht zulässig.
- 3. Zugänge (Pforten) von privaten Grundstücken zu öffentlichen Grünflächen, zu den Flächen für das Regenwasserrückhaltebecken und zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht zulässig.

IV Standort für Wertstoffsammelbehälter

Auf öffentlichen Flächen sind Standorte für Wertstoffsammelbehälter mit berankten Pergolen einzuzünnen.

V Werbeanlagen

- 1. Werbeanlagen sind nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 3. An den Grundstückszufahrten ist ausnahmsweise außerhalb der zur Bevenroder Straße gewandten überbaubaren Fläche eine Sammelwerbeanlage für die auf dem Grundstück ansässigen Firmen (Betriebe) mit maximal 6,0 m Höhe zulässig.
- 4. Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, sind unzulässig.

VI Ordnungswidrigkeiten

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

Kennzeichnung

Im Geltungsbereich liegen teils punktuelle, teils flächenhafte Bodenverunreinigungen vor. In Abstimmung mit der Stadt Braunschweig werden diese Flächen unter gutachterlicher Aufsicht saniert. Die zu sanierenden Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Dabei wird unterschieden zwischen den Flächen bei denen der kontaminierte Boden gegen unbelastetes Bodenmaterial ausgetauscht wird (WA Gebiete, Mischgebiet MI 1 und öffentliche Grünflächen) und den Flächen bei denen eine Restkontamination im Boden verbleibt (MI 2 Gebiet).

Das Sanierungsziel ist die Einhaltung der Bundesbodenschutzverordnung.

Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes, Zone IIIa, des Wasserwerkes „Bienroder Weg“ der Braunschweiger Versorgungs-AG. Die Bestimmungen des § 4 der „Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978“ sind zu beachten.
2. Bezgl. der Herstellung eines Gewässers (Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken) ist separat zum B-Plan-Verfahren ein Antrag auf eine wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 119 Nds. Wassergesetz bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig zu stellen.
Der Antrag ist rechtzeitig zu stellen. Mit dem Bau der Entwässerungsanlage darf erst begonnen werden, wenn die Plangenehmigung erteilt ist.
3. Im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist im Rahmen des Bauantrages für Grundstücke, die nicht überwiegend dem Wohnen dienen, ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
4. Im Plangeltungsbereich befindet sich ein gemäß § 28 a NNatG geschützter und zu erhaltender Biotop. Dieser ist in seiner aktuellen Abgrenzung dargestellt. Die Naturschutzbehörde hat für die mit Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen entstehenden Beeinträchtigungen dieses Biotops unter Auflagen eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Die unter Umständen notwendige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird zentral vom Vorhabenträger ko-

ordiniert. Er verpflichtet sich, die ggf. notwendige Ausnahmegenehmigung in bündelnder Funktion zu beantragen und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu übernehmen.

5. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit Beeinträchtigungen von Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke verbunden, die gemäß § 10 Absatz 2 BNatSchG besonders geschützt sind. Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in der Grünachse festgesetzt (siehe A.VI.2.4).
6. Im gesamten Geltungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Hoch- und Tiefbaumaßnahmen wird aus Sicherheitsgründen eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen.
7. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Durchführung von Abrissmaßnahmen im Planungsbereich asbesthaltige Abfälle sowie künstliche Mineralfasern mit einem hohen gesundheitlichen Gefährdungspotenzial anfallen. Die beiden Abfälle sind getrennt voneinander als besonders überwachungsbedürftige Abfälle entsprechend der besonderen Vorschriften der Technischen Regel für Gefahrstoffe zu entsorgen.