



Gemarkung Biernode Flur 3 und Gemarkung Wagrum Flur 6, Stadtgebiet zwischen Wagrumer Straße, Forststraße und Flughafen

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Stadtbau gemäß § 1 und § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1. Die Sondergebiete SO Forschungsflughafen und Verkehrslandeplatz dienen der Entwicklung des Forschungsflughafens Braunschweig-Verbünde sowie der Anbindung von Anlagen und Betrieben der Bereiche Luft- und Raumfahrt sowie Flughafen- und Verkehrslandeplatz.

DH 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauverfahren zugehörig zum Bauantrag zu erbringen bzw. die Genehmigungsbehörde vorzulegen.

13. Von den Festsetzungen unter A.V.1.1 und 1.2 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung gemäß VO/Richtlinie 7719, Schallminderung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen oder Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissoptionen und der Anordnung auf dem Grundstück erfolgen.

21. Die Sondergebiete sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionspegel, Betriebs- und in den jeweiligen Gebieten dürfen folgende immissionsrelevante flächenbezogene Schallemissionspegel (SEP) nicht überschritten:

Table with 2 columns: Emissionskategorie, Schallemissionspegel (dB(A)). Rows include SO 1, SO 2, SO 3, SO 4, SO 5.

22. Schallschutzberechnungen sind gemäß DIN 50353 zu erbringen.

23. Von den in der Tabelle genannten Werten kann abgesehen werden, wenn:

- die freie Schalleitungsrichtung durch ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwand, Lärmschirm oder Lärmschleuse, die durch Schallabsorption, Reflexion oder Abschirmung hergestellt wird, soweit dies durchschallbar ist.

3. In den Sondergebieten SO sind insbesondere folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandel, insbesondere Lebensmittelhandel, Vergnügungsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsverkäufer.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Viehweiden gemäß § 9, III, 3.

III. Höhe baulicher Anlagen

1. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Aufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden, wenn:

- die von den Aufbauten eingenommene Grundfläche gegenüber der Grundfläche der Gebäude deutlich untergeordnet ist, sie gegenüber der umliegenden Traufkante um mindestens 3,0 m zurückgesetzt sind und wenn die Bauhöhebeschränkung (BHB) gemäß § 13 LuftV (Lärmverbreitung) gemäß nachrichtlicher Übernahme in die zeichnerischen Festsetzungen nicht überschritten wird.

2. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche des Punktes (Stadtbahnsteige, Bussteig, der Mitte der straßenbegleitenden Gehsteige oder des Gehsteigs).

3. Die Höhe der Gebäude, die über dem Bezugspunkt zur Höhe der straßenbegleitenden Gehsteige, so ist die Normhöhe auf Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

IV. Leitungsrechte, Schutzstreifen für Vev- und Erdstromleitungen, Trafostationen

1. Leitungsrechte

- 1. Leitungsrecht zugunsten der Braunschweiger Versorgungs-AG (Bretelarbeiten) Leitungsrecht zugunsten der Braunschweiger Versorgungs-AG (Wasser) sowie der Deutschen Telekom AG (Telefon)

2. Trafostation Die Trafostation ist auf der hierfür festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen zu errichten.

3. Begrenzung Eine Begrenzung der Flächen mit Leitungsrecht ist nur eingeschränkt möglich und gemäß A.V.1.3 auszuführen.

V. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

1. Lärmpegelbereiche

11. In den Sondergebieten SO sind passive Schallschutzmaßnahmen für Außenluftbereiche nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche (LBP) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchzuführen.

12. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist von den schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen. Die Bereiche der Lärmpegelbereiche sind zu beachten.

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich, maßgeblicher Außenluftpegel (dB(A)). Rows include III, IV.

Der Nachweis zu eingehenden Schallschirmmaßnahmen nach Gebäudeaufbauten nach der

Die Trafostation gemäß A.V.2 ist mit einer Höhe von mindestens 10 m über dem Gelände zu errichten.

3.4. Auf neu zu errichtenden Gebäudeanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein mit elektrischer Laubbäume zu pflanzen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind die Bäume als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

4. Begrünung öffentlicher und privater Flächen

4.1. Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusetzen:

Laubbäume: Private Flächen: Hochstämmige mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe. Öffentliche Verkehrsflächen: Hochstämmige mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

4.2. Für die Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusetzen:

4.3. Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind im Regelfall gleichwertig zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.4. Die Begrünung der Privatgrundstücke gemäß den Festsetzungen muss spätestens in der auf die Inhaberschaft der baulichen Anlage oder des Grundstückes folgenden Planperiode abgeschlossen sein.

4.5. Die Anpflanzungen im öffentlichen Straßennetz sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen des jeweiligen Entwicklungsabschnittes durchzuführen.

4.6. Sämtliche gemäß A.V.1.2 anzuerrichtenden Bäume sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen gemäß § 13 LuftV. Die Höhenfestsetzung der Bäume ist unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzung der Bäume im Bebauungsplan Nordwest-31 zu berücksichtigen.

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

Auf den Ausgleichsflächen sind nachfolgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

1. Interne Ausgleichsfläche

Auf der ca. 1,05 ha großen Kompensationsfläche im Südosten des Plangebietes sind nachfolgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

- Boden-Sandmodellierungen mit unterschiedlichen Materialien und unterschiedlicher Exposition und Höhe
- Anlage von Steinhaufen/Platten und Wurzelstümpfen
- Anlage eines 6,0 m breiten Ackerrandstreifens am Nordrand der Fläche
- Anpflanzung von Obstbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang 10 bis 12 cm) am Nordrand der Zweiteilung der Maßnahmenfläche
- Verleibung der gesamten Teilfläche oder Maß mit Abtransport des Mülls und teilweise mit Verleibung der Fläche

Die Erfolge der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zu dokumentieren.

2. Externe Ausgleichsfläche A

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind in der Maßnahmezone im Umgebungsgebiet mit fünfjähriger Entwicklungsphase:

- Umwandlung von ca. 6,48 ha Ackerflächen in extensiv genutzten Grünland durch Ansaat mit einer artenreichen, an den Standort angepassten Mischung aus verschiedenen Arten, die eine Entwicklungshöhe von ca. 1,25 m Ackerflächen durch Umwandlung in Grünland mit fünfjähriger Entwicklungsphase
- Umwandlung von ca. 2,05 ha Ackerflächen in hochwertiges, extensives Grünland mit Rohrichtgrün und Uferstreifen im Gewässeranbereich mit zweijähriger Entwicklungsphase
- Umwandlung von ca. 0,83 ha Ackerflächen in Grünland mit fünfjähriger Entwicklungsphase

2.2. Ausgleichsfläche B

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind in der Maßnahmezone im Umgebungsgebiet mit fünfjähriger Entwicklungsphase:

- Waldentwicklung durch Umwandlung von Ackerflächen durch Aufforstung mit artenreichen Gehölzen des Eichen-Hainbuchenwaldes nach freiständiger Standart mit fünfjähriger Entwicklungsphase.

3. Ausgleichsflächen (intern und extern)

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind spätestens innerhalb von drei Jahren nach Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. erster Baumaßnahmen durchzuführen und abzuschließen.

Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen und die Flächen dauerhaft in seine der Festsetzung zu erhalten.

Die Durchführung der Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen ist mit dem Zweckbindungserklärung der Stadt Braunschweig gegenüber der Obersten Naturschutzbehörde (Landschaft) zu vereinbaren.

4. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Luftverkehr)

Die festgesetzten Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Luftverkehr) werden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Vorhaben auf diesen Flächen sind grundsätzlich im Rahmen einer Sondergenehmigung der Stadt Braunschweig gegenüber der Obersten Naturschutzbehörde (Landschaft) zu vereinbaren.

VIII. Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

1. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter A.V.1.2 dieses B-Planes sind nachfolgend gegenüber den Ausgleichsflächen zu ordnen:

- Sondergebiete 83,54 %
- Öffentliche Verkehrsflächen 16,35 %
- Flächen für Versorgungsanlagen 0,11 %

B. Gestaltung gemäß §§ 56, 91 Abs. 3, 97, 98 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I. Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Forschungsflughafen Nordwest-31“.

II. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Ein- und Ausfahren von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage zulässig, wenn diese ausschließlich zum Ein- und Ausfahren von mehreren Fahrzeugen auf einem Grundstück zulässig ist.

4. Höchstens 10 %, jedoch maximal 20 m² der Wandfläche einer einzelnen Werbeanlage dürfen für Werbeanlagen genutzt werden, dabei darf die Werbeanlage die Fläche nicht überschreiten.

5. Freistehende Werbeanlagen sind nur in folgender Anzahl zulässig:

- Werbeanlagen sind nur für Grundstücke ab 3.000 m² zulässig, je Grundstück ist nur ein Werbeanlage zulässig
- Je angelegte 1.000 m² Grundstücksfläche darf darüber hinaus eine Werbeanlage oder eine Werbeanlage errichtet werden. Die Werbeanlage ist eine Kopie der Werbeanlage in 10-facher Vergrößerung zulässig.

6. Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Maße über dem Bezugspunkt gemäß A II 2 nicht überschreiten:

- Fahnenmasten: 9,0 m
- Werbeanlagen: 12,0 m
- sonstige freistehende Werbeanlagen: 4,0 m

III. Einbauten

Einbauten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur wie folgt zulässig:

- als Hecke aus Laubbäumen oder
- als Hecke aus Laubbäumen in Verbindung mit einem Maschendraht. Die Maschendrahtanlage muss innerhalb der Hecke oder auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewiesen. Die Hecke oder der Maschendraht muss eine Höhe von maximal 1,80 m betragen.

Zusätzlich sind unzulässig:

- Flächen, auf denen Heckenanlagen errichtet sind, die den Gestaltungszweck des Bebauungsplans A.V.1.1 entgegenwirken.

IV. Ordnungsvorgaben

Ordnungsvorgaben handeln nach § 91 Abs. 3 BauGB, wenn eine Baumaßnahme durchgeführt wird, die den Gestaltungszweck des Bebauungsplans A.V.1.1 entgegenwirken.

C. Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Verlegung der Achse der Start- und Landebahn des Flughafens die Anlagen der Anflugbebauung 08 der Start- und Landebahn des Flughafens Braunschweig-Verbünde. Diese Anlagen sowie ein parallel verlaufender Unterflurweg sind genehmigungsfrei gemäß Beschluss vom 15. Januar 2007 und in die zeichnerischen Festsetzungen nachträglich übernommen.

D. Hinweise

1. Der gesamte Plangebietbereich befindet sich innerhalb der Bauflächenbeschränkung des Flughafens.

Bauverfahren und andere Luftfahrtdienste wie z.B. Bäure, Frachtdienste, bestehende Werbeanlagen und Masten bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörden nach den §§ 12 und 15 des Luftverkehrsstaatsvertrages sowie der Zustimmung der Luftfahrtbehörden wie z.B. BzA/BzL.

Zusätzlich sind ggf. die Bauverfahren auf Grund von Flugplatz- und Bauverfahrensänderungen zu beachten, wobei die nach den örtlichen Verhältnissen in Betracht zu ziehenden An- und Abflugverfahren zu berücksichtigen sind.

2. Das Baugelände unterliegt den Siedlungsbeschränkungen I und II für den Luftverkehr.

3. Im gesamten Geltungsbereich sowie auf den externen Ausgleichsflächen ist mit dem Zweckbindungserklärung der Stadt Braunschweig gegenüber der Obersten Naturschutzbehörde (Landschaft) zu vereinbaren.

4. Die Verankerung von Niederspannungswegen bedarf der Eintragung in das Grundbuch gemäß § 10 Abs. 1 des Grundbuchgesetzes. Die Errichtung von Niederspannungswegen durch die Stadt Braunschweig Braunschweig GmbH erfolgt. Die zulässige Regenwasserabfuhr von den Grundstücken wird in der Entwässerungsplanung festgelegt.

5. Vor der Verlegung von Umgehungen von Leitungen ist ein separates Wasserrechtverfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Braunschweig zu beantragen.

6. An den Wohnhäusern Lösung 3 und 4 besteht mit Ausnahme der Planstraße dem Grunde nach Anspruch auf Lärmschutz an den Gebäudeskizzen und -fenstern. Im Zuge der Realisierung der Planstraße sind die Wohnhäuser zu Lärmschutz zu beantragen.

7. Selbstverleibende Werbeanlagen sind zulässig, wenn die erforderliche Befestigung der Unterbauung bzw. Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilt wird.

8. In Teilen des Geltungsbereiches können aufgrund der Höhe der Grundstücke zu den Entwässerungsanlagen Geländeabflüsse erforderlich sein.

9. In nicht in die externe Ausgleichsfläche A eingetragenen Weg verläuft eine Leitung der Deutschen Telekom AG. Aufgrund der vorliegenden Leitungspläne bzw. Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist die Realisierung der Leitung zu beantragen.

Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

z.B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. GH 7,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Luftverkehr)

Freihaltenfläche für den Landekursender

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg

Ein-/Ausfahrtsverbot

Anlagen der Versorgung und Entsorgung

Elektrizität

Grünflächen

Parkanlage (öffentlich), Nummerierung siehe textliche Festsetzung

Jugendplatz (öffentlich)

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung

Anpflanzung einzelner Bäume entsprechend textlicher Festsetzung

Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Nutzungsgrenzung

Lärmschutzwand

Maßangaben in Metern

Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

Immissionsrelevanter flächenbezogener Schallemissionspegel

Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallemissionspegel

Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

Nachrichtliche Übernahme

z.B. BHB 99,0 Bauhöhenbeschränkung in Metern gemäß § 13 LuftV

Anlagen der Anflugbebauung 08

Achse der Start- und Landebahn (SLB-Achse)

Bestandsangaben

öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)

Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

Flurstücksgrenze vorh. Geschosshöhe

Flurstücksummen

Höhenangaben über NN

Böschung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385) sowie der §§ 56, 91, 97, 98 Nds. Bauordnung (NdsBO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366), in Verbindung mit § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366), hat der Rat der Stadt Braunschweig diese Satzung - bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Gestaltungsrichtlinien - sowie die Begründung am

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den

IA, Abt. Verwaltung

Braunschweig, den