



Gemarkung Waggum Flur 1 und Flur 7, Stadtgebiet südlich der Bienroder Straße zwischen dem Verkehrsübungsplatz und der Ortseinfahrt Waggum

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet Einzelhandel

In dem Sondergebiet Einzelhandel (SO) sind nach § 11 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, die der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung dienen und eine Verkaufsfläche von maximal 1.200m² sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mind. 70% der Verkaufsfläche aufweisen.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Maß der baulichen Nutzung

1. Im Sondergebiet Einzelhandel darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Grundflächenzahl 0,9 überschritten werden.

III Höhe baulicher Anlagen

1. Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gilt die jeweils in der Planzeichnung eingezeichnete Gebäudehöhe. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu ändern.

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

3. Die maximal zulässige Bauhöhe kann im Bereich des Einganges auf einer Fläche bis maximal 70 m² um bis zu 1,50 m überschritten werden.

IV Überbaubare Grundstücksflächen

1. Vorsprünge von untergeordneten Teilen des Gebäudes bis zu 1,00 m, bezogen auf die Baugrenze, sind zulässig, wobei die Summe der einzelnen Vor- und Rücksprünge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäuseite betragen darf.

V Stellplätze und Nebenanlagen

1. Stellplätze

Im Sondergebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder auf der Stellplatzfläche.

VI Grünordnung

1. Stellflächen

Zur Eingrünung von Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine nachhaltig gegen Überfahren zu sichernde, begrünte Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und mindestens 9 m² Fläche vorzusehen. Die Bäume sind als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

2. Pflanzflächen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen ist ein Grünstreifen flächendeckend mit einer dichten Gehölzpflanzung unter Verwendung von überwiegend standortheimischen Sträuchern und Bäumen als Grundstückseingrünung zu bepflanzen. Es sind je 100 m² mind. 2 baumartige Gehölze und auf einer Fläche von 4.950 m² mind. 100 m² Kiestraufstreifen angelegt werden.

3. Baumpflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzten 9 Bäume an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind als einheimische hochstämmige großkronige Bäume entsprechend der unter 5. genannten Angaben zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 9 m² Gesamtfläche vorzusehen, es ist eine durchgängige Pflanzfläche mit einer Mindestbreite von 2,0 m sicherzustellen und mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig, wenn ein gleichförmiges Raster der Bäume gewahrt wird.

4. Zeitraum der Pflanzmaßnahmen

Die Maßnahmen nach Nr. 1 bis 3 sind durch den Vorhabenträger innerhalb eines Jahres nach Baubeginn fertigzustellen. Die im Folgenden angegebenen Größen und Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

IX Pflanzqualitäten und Pflege

Für alle Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Für die anzupflanzenden Laubbäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm.
Für die strauchartigen Gehölze zweimal verpflanzte Ware, Höhe 60 - 100 cm.
Für die baumartigen Gehölze Heister, verpflanzte Ware mit einer Höhe von 100 - 125 cm.

Artbedingte Abweichungen sind möglich. Die Pflanzungen erhalten eine einjährige Fertigstellungspflege und anschließend eine zweijährige Entwicklungspflege.

6. 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.

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

1. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf folgenden vom Vorhabenträger bereitgestellten Flächen festgesetzt:

Auf der externen Maßnahmenfläche in der Gemarkung Hondelage, Flur 11, Flurstück 68 wird auf einer Gesamtfläche von 6.450 m² ein naturnaher Wald mit breiten vorgelagerten Saumstrukturen entwickelt. Auf einer Fläche von 1.500 m² wird eine Ruderalflur und auf einer Fläche von 4.950 m² wird naturnaher Wald angelegt.

VIII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und einer Länge von mindestens 55 m vorzusehen.

Die Lärmschutzmaßnahme ist beidseitig dicht mit standortgerechten Schling- und/oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Efeu und Jungfermrebe einzugrünen. Beidseitig ist ein Streifen von einer Breite von mind. 1,00 m als Vegetationsfläche vorzuhalten.

IX Sonstige Festsetzungen

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die im zeichnerischen Teil mit ① bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Marktgrundstückes zur Erschließung des Marktgrundstückes und seiner Stellplätze festgesetzt. Es muss eine lichte Weite von min. 5,5 m und eine lichte Höhe von min. 4,0 m sichergestellt sein.

Für die im zeichnerischen Teil mit ② bezeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH festgesetzt.

2. Leitungsrecht

Für die im zeichnerischen Teil mit ③ bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Marktgrundstückes zur Medienversorgung des Vorhabens festgelegt.

B Gestaltung

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

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Bienroder Straße 24“ WA 72.

II Dächer

1. Im Plangebiet sind nur Flachdächer bis 5° Neigung zulässig. Die Höhe der Dachfläche darf an keiner Stelle höher sein als die Höhe der Oberkante der sie umgreifenden Attika.

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

III Werbeanlagen

1. Es sind maximal drei Fahnenmasten an der im zeichnerischen Teil mit 4 festgelegten Stelle mit einer Höhe bis zu 8,00 m zulässig.

2. Werbung an der Fassadenfläche ist nur an der nördlichen und westlichen Fassade zulässig. Die Fläche darf hierbei insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge und eine maximale Höhe von 1,80 m betragen. Die maximalen Gebäudehöhen von 6,50 m bzw. 8,00 m im Eingangsbereich dürfen nicht überschritten werden.

IV Versorgungsleitungen

1. Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

V Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich und fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampfmittel

Im Planungsbereich besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist vor dem Beginn von Erdarbeiten ist eine Flächensondierung auf Kampfmittel (Blindgänger, Brandbomben u. a.) durchzuführen. Werden bei der Sondierung Verdachtspunkte auf Kampfmittel festgestellt, sind diese Verdachtspunkte zu öffnen und gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel zu bergen. Die Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigung – ist der Stadt Braunschweig vor dem Beginn von Bauarbeiten vorzulegen.

2. Altlasten

Das Grundstück Bienroder Str. 24 wird als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis der Stadt Braunschweig geführt. Vor Baubeginn ist der gutachterliche Nachweis notwendig, dass der Untergrund frei von schädlichen Verunreinigungen ist.

Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandel Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

GH 6,50 m Gebäudehöhe

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Fläche für Anpflanzung entspr. textl. Festsetzung

Anpflanzung einzelner Bäume entspr. textl. Festsetzung

Flächen für Schutzanlagen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entspr. textl. Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Nutzungsabgrenzung

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textl. Festsetzung

Flächen für Stellplätze

St Hinweis auf textliche Festsetzung

16,2 Maßangaben

Bestandsangaben

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

Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

Flurstücksgrenze

vorh. Geschosszahl

Höhenangaben ü. NN

Flurstücksnummern

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. 2585), in Verbindung mit § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (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 den Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen - sowie die Begründung am beschlossen.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

i.V.
Stadtbaurat

Für die Aufstellung dieser Satzung (Art und Bezeichnung dieser Satzung siehe Schriftfeld) Braunschweig, den

Fachbereich Stadtplanung
und Umweltschutz

Der Verwaltungsausschuss hat am die öffentliche Auslegung dieser Satzung und ihrer Begründung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung und ihre Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegen.
Braunschweig, den

i.A.
Abt. Verwaltung

Die Plangrundlage entspricht innerhalb des Geltungsbereiches dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die bedeutsamen baulichen Anlagen sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 19. Aug. 2009. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.
Braunschweig, den

i.A.
Abt. Geoinformation

Stadt Braunschweig



1: 20 000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

WA 72 Nahversorger Bienroder Straße 24

bestehend aus 2 Blättern - Blatt 1 Zeichnerische Festsetzungen
Vorhaben- und Erschließungsplan siehe Blatt 2

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) 2004/2008
BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993
Planzeichenerverordnung (PlanzV) 1990
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2009

Vorgelegt von:
carsten meier architekten stadtplaner

Anlagen Begründung

1:1000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

○ Verfahrensexemplar
○ Original
○ Kopie

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

S

i.A.

Abt. Verwaltung