



Hinweise aus der Beteiligung § 4 BauGB:
Immissionschutz:
 Östlich der Straße "Roßbacher Weg" ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. In Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der auf dem landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück vorherrschenden Nutzungen/Arbeiten können Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche störend auf die Wohngrundstücke einwirken.

- Planzeichenerklärung zur 1. Änderung**
- Änderungsbereich
 - Wegfall Baugrenze
 - Baugrenze, neu
 - Wegfall Regenwasser-rückhaltebecken
 - Bemessung in m
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - unterirdischer Leitungsbestand (nachrichtliche Übernahme)
 - Elt Gas
 - Elektrizität
 - Gasmitteldrucklgt.

Urschrift
 Amt für Bauwesen
 Stadt Braunschweig
 38100 Braunschweig
 Tel. 0531 230-2100
 Fax 0531 230-2101
 www.stadt-braunschweig.de

Die Textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 enthalten keine Änderungen. Die Festsetzungen entsprechen im Wortlaut dem rechtskräftigen Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 5.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 1. Im gesamten Wohngebiet sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauGB (Beträge des Sicherungswertes, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, "Kontainer") gem. § 1 (9) BauGB nicht zulässig.
 2. Die zulässige Geschäftliche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden § 21 a Abs.5 BauGB
 3. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um maximal 1,2m überschritten werden, § 22 (3) BauGB.
- Naturschutzrechtliche Festsetzung**
 4. Grundstücke, die am nordwestlichen Rand des Plangebietes an das Flurstück 15/163, 15/182 + 15/188 anschließen, sind mit einem 3 m breiten Baum- und Strauchstreifen zu versehen. Am südlichen Plangebietrand ist ein 5m breiter Strauch- und Gebüschstreifen anzulegen. Diese Flächen sind den privaten Grundstücksflächen zugeordnet. Die Bepflanzung ist den vorgegebenen Pflanzlisten zu entnehmen. Auf 2,0m² drei Sträucher in der Größenordnung von mindestens 2xv, 60/100cm und auf 300m² ein hochstämmiger Baum in der Größenordnung von mindestens 12cm Stammdurchmesser (gemessen in 1,0m Stammhöhe).
- Verkehrsfreiheiten**

Die Gestaltung der Straßen erfolgt nach der im Bebauungsplan eingetragenen Querschnittsdarstellung. Eine Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die Eigentümer der an die öffentlichen Verkehrswege grenzenden Grundstücke sind verpflichtet, je angefangene 10 m Straßenfront einen Laubbäum der Art "Tilia x Intermedia 'Paloda' der Qualität 4kv, m. 09, 20-25 Stk. im Vorgraben ca. 1,5m von der Straßenfront anzupflanzen. Die Abstände der Bäume untereinander sind mit den Grundstücksanwohnern abzustimmen, sodass sich eine möglichst gleichmäßiger Abstand ergibt.
- Öffentliche Grünflächen**

Soweit nicht anders bestimmt, sind die öffentlichen Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen der angegebenen Pflanzlisten zu gestalten.
7. Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigter Flächen muß auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden (Steuerungsbüchlein, Drainage, etc.).
8. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen und Wege wird über Rohrleitungen dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und zur Versickerung gebracht. Speichervolumen des Beckens: 420m³. Eine Einleitung von Grundstücksregenwasser in den Straßenbereich ist nicht zulässig. Bei der Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sind die allgemeinen Grundsätze des heutigen naturnahen Gewässerausbaus zu berücksichtigen.

9. An der im Bebauungsplan dargestellten Stelle ist ein Kinderspielfeld anzulegen. Der Platz ist optisch mit Bäumen und Sträuchern der vorgegebenen Pflanzlisten abzugrenzen. (keine giftigen Pflanzenarten). Zusätzlich ist der Platz mit einer Einriedung (Hecke, Zaun) von mindestens einem Meter Höhe einzuzäunen. Eine Zufahrt muß gewährleistet sein.
 10. Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß mindestens 90% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche begrünt werden. Je angefangene 150m² Grundfläche ist ein Laubbäum von mindestens 12cm Stammdurchmesser, (gemessen in 1,0m Stammhöhe) zu pflanzen (ohne Berücksichtigung der straßenseitigen Bäume). Zum Einsatz kommen Pflanzen der vorgegebenen Listen.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BauO Land Sachsen-Anhalt)**
1. Dächer
 - Dächer der Hauptbaukörper, müssen eine Dachneigung von 25° (untere) bis 45° (obere) aufweisen.
 - Schrägen sind im gesamten Geltungsbereich des B-Planes zulässig.
 - Doppelhäuser und Reihenhäuser müssen nach Material, Form und Farbgebung gleiche Dacheindeckungen aufweisen.
 - Garagen mit Flachdächern sind zulässig.
 2. Fassade
 - Doppelhäuser und Reihenhäuser müssen nach Material und Farbgebung die gleiche Gestalt aufweisen.
 3. Stellplätze
 - Kfz-Stellplätze sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge herzustellen. Es gilt das Verbot des Einbaus von Hochschenschläke.
 4. Einfriedigungen
 - Als Einfriedigungen sind zugelassen: Holz- und Drahtzäune bis 1,2m Höhe und Hecken in jeder Höhe.
 - Jede Art der Einfriedigung ist so zu gestalten, daß Kleinbewesen die Möglichkeit haben, dieses Hindernis zu überwinden oder zu durchqueren.
 5. Private Freifläche (§ 23 (5) BauNO)
 - Auf Vorgartensflächen ist die Errichtung von dauerhaften Arbeits- und Lagerflächen nicht zulässig.
 - Das Gleiche gilt für Werbeanlagen und Warenautomaten.
- 3. Hinweise**
1. Bodendenkmale
 - Der Meldedienst bei der Entdeckung von Bodendenkmalen bei Erdbarbeiten ist nachzukommen.
 2. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Planbereich
 - Als zusätzliche Ersatzmaßnahme außerhalb des B-Planbereiches wird im Parkbereich, auf der ehemaligen Trödelmarktflecke (siehe Lageplan Anlage 5), eine Fläche von 1050m² mit Hecken und Gebüschpflanzung und eine Fläche von 3100m² mit Grünlandneumast/Grasböcker mit Weidgras neu angelegt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Süd" in Braunschweig der Stadt Braunschweig aufgrund des Beschlusses vom 29.06.2022.
2. Der Stadtrat hat am 29.06.2022 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Süd" beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung mit Anlagen wurde gebilligt.

Braunschweig, den (Schmitz) Bürgermeister

3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 18.07.2022 bis einschließlich 23.08.2022 während der Zeiten

Montag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Dienstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag	09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Freitag	09:00 - 12:00 Uhr

im Baumarkt der Stadt Braunschweig, Markt 1 in 06242 Braunschweig öffentlich ausgelegt. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf waren ebenso vollumfänglich auf der Internetseite der Stadt Braunschweig einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig vom 05.07.2022 Nr. 40, 08. Jahrgang.

Braunschweig, den (Schmitz) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 05.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Braunschweig, den (Schmitz) Bürgermeister

5. Der Stadtrat Braunschweig hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte einschließlich der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit am 12.10.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 24.10.2022 schriftlich mitgeteilt worden.

Braunschweig, den (Schmitz) Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Süd" in Braunschweig wurde per Beschluss des Stadtrates am 12.10.2022 als Satzungsänderung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.10.2022 gebilligt.

Braunschweig, den (Schmitz) Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Süd" in Braunschweig wird hiermit ausgefertigt.

Braunschweig, den (Schmitz) Bürgermeister

8. Das Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Süd" in Braunschweig sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig vom 19.10.2022, Ausgabe Nr. 58, Jahrgang 08 ortsüblich bekanntgemacht worden. Ebenfalls erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Braunschweig.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Braunschweig, den (Schmitz) Bürgermeister

Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) wird nach Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Braunschweig am 12.10.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Süd" in Braunschweig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Stadt Braunschweig	
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet Süd" zwischen Freyburger Straße und Roßbacher Weg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	
SATZUNG	Planungshoheit: Stadt Braunschweig Markt 1 06242 Braunschweig
August 2022	Entwurf und Verfahrensbetreuung: Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfer Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M---	Bearbeiter: C. Wotzsch / G. Sparfeld