

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Mischgebiete (MI1)

gem. § 6 BauNVO

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2 Mischgebiete (MI2)

gem. § 6 BauNVO

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2 Passiver Lärmschutz - Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109,

Der Plangeltungsbereich befindet sich im vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Gegenüber dem Verkehrslärm der Hauptstraße (B 244) ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzunehmen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße erf. R'w,res für die Gesamtaußenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, bzw. im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75

#### 2.1. Aktiver Lärmschutz - bauliche Anordnung

2.1.1 Für Büroräume darf das resultierende Schalldämmmaß erf. R'w,res. um 5 dB niedriger gewählt werden; mindestens jedoch muss es 30 dB betragen. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten darf das resultierende Schalldämmmaß erf. R'w,res. um 5 dB niedriger gewählt werden.

2.1.2 Für schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von Lüftungsanlagen, schallgedämmten Lüftungsöffnungen, etc. erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

2.1.3 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Gemeinde Parsau  
Südlicher Ortseingang  
Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

3. Höhe baulicher Anlagen  
gem. § 16 Abs.2 BauNVO
- 3.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben im MI2 ist die Höhenlage der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom jeweiligen Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- 3.2 Im MI2 darf eine maximale Firsthöhe von 11,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschritten werden. Gebäudeoberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes. (Dachfirst bei geneigten Dächern).
- 3.3 Die Traufhöhe TH 1 im MI2 darf eine Höhe von maximal 7,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Traufhöhe TH 2 in einer Höhe von max. 8,50 m über dem Bezugspunkt, gilt nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TH 1 und bezieht sich auf maximal 3,00 m breite Dachgauben im Dachgeschoss, deren Gesamtlänge 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- 3.4 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB im MI1 und MI2 sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
5. Nebenanlagen  
gem. § 14 BauNVO  
Innerhalb der Mischgebiete mit der Kennzeichnung MI1 und MI2 sind Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Davon ausgenommen ist die Aufstellung von Pylonen für Werbezwecke.,
6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 6.1 In die nördlich an die Bundesstraße 244 (B 244) angrenzende Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. 20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand aus dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Dies gilt ergänzend für Aufschüttungen, Abgrabungen und Drosselbauwerke. In der Bauverbotszone dürfen nur die bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätze errichtet werden und sind bei Bedarf auf Kosten des Investors zurück zu bauen.
- 6.2 Entlang der freien Strecke der Bundesstraße gilt ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum Plangebiet.
- 6.3 Die festgesetzten Sichtfelder (Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe) sind von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

7.0 Private Grünflächen (A - E) i. V. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche C)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

7.1 Die private Grünfläche A dient der Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Hier ist ein wildkrautreicher Landschaftsrasen (Grundmischung, FLL RSM Regio für das Gebiet HK 1 / UG 1 - Norddeutsches Tiefland) anzulegen. Innerhalb dieser Fläche sind 5 heimische standortgerechte mittelkronige Laubbäume wie z.B. *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' als Baumreihe anzupflanzen.

7.2 Die private Grünflächen B und C dienen der Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Hier sind entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung Mulden auszubilden. Die Randflächen (Grundmischung, FLL RSM Regio) und die Sohle (Feuchtwiese, FLL RSM Regio) des Grabens sind als blütenreiche Ansaaten (Insektenweide) regionaler Saatgutmischungen für das Gebiet HK 1 / UG 1 - Norddeutsches Tiefland anzulegen.

Diese Flächen sind wahlweise zu bepflanzen mit:

- *Tilia cordata* "Erecta" (15 -20 m Höhe, 5- 10 Breite) oder
- *Tilia cordata* "Roelvo" (10 - 12 m Höhe, 5 - 10 m Breite),  
(Linden: hiervon sind auf der Fläche B 5 und auf der Fläche C 10 anzupflanzen)
- *Quercus robur* "Fastigiata Koster" (15 - 20 m Höhe, 2 - 3 m Breite) oder
- *Quercus robur* "Fastigiata" (15 - 20 m Höhe, 2 -5 m Breite) zu bepflanzen.  
(Eichen: hiervon sind auf der Fläche B 10 und auf der Fläche C 20 Bäume anzupflanzen)

Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Laubbäume: H, 3xv, mit Db, 18 -20 cm Stammumfang, gerader Wuchs, unbeschädigte Rinde, keine Scheuerstellen

Die Hochstämme werden mit einem Dreibock mit Querverlattung und weißem Stammanstrich (FLL- und ZTV-Baumpflege-Richtlinien, als Sonnenschutz oder Schutz vor Spannungsrissen bei Frost) zu versehen.

7.3 Innerhalb der privaten Grünfläche D ist entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung eine Wasseraufbereitungsanlage im nördlichen Bereich sowie ein flacher Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit einem parallel verlaufenden befahrbaren Weg, z.B. in der Ausbildung als Schotterrasen (nach FLL - Empfehlungen für Bau und Pflege von Flächen aus Schotterrasen) zulässig.

Die Randflächen (Grundmischung, FLL RSM Regio) und die Sohle (Feuchtwiese, FLL RSM Regio) des Grabens sind als blütenreiche Ansaaten (Insektenweide) regionaler Saatgutmischungen für das Gebiet HK 1 / UG 1 - Norddeutsches Tiefland anzulegen.

7.4 Innerhalb der privaten Grünfläche E ist eine Insektenweide mit der Regiosaatgutmischung "Grundmischung" HK 1 / UG 1 - Nordwestdeutsches Tiefland anzulegen. Außerdem sind parallel zum östlich verlaufenden Graben wahlweise 6 bzw. 12 Bäume entsprechend der Festsetzungen gem. Pkt. 4.2.2 zu pflanzen.

7.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB sind die festgesetzten Anpflanzungen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Auf den Flächen A - E ist Mulchen, Düngen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

7.7 Auf den Flächen A - E ist, soweit erforderlich, eine maximal 2-schürige Mahd abschnittsweise ab frühestens dem 15. Juli des Jahres, die zweite Mahd ab Mitte September bis Oktober durchzuführen. Hierbei sind einzelne Bereiche dauerhaft auszusparen. Die Entfernung des Mahdguts ist erforderlich.

**Gemeinde Parsau**  
**Südlicher Ortseingang**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

- 8.0 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB.
- 8.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 2,5 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein heimisches, standortgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Rosa canina (Hundsrose) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) zu pflanzen und als Strauchhecke in leicht versetzter Anordnung und Durchmischung von verschiedenen hoch und breit nachwachsenden Gehölzen in 3 Reihen auszubilden. Dabei kann der Abstand der Gehölze zwischen 0,5 bis 1,5 m variieren.
- 8.2 Innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Davon sind insgesamt mindestens 8 Bäume, hier: *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' (Säulenhainbuche) auf den Parkplatzflächen zu pflanzen.
- Hier ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und in der Regel 9 m<sup>2</sup> Fläche (Baumscheibe) vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen (Schutz vor Feuchtigkeitsverlust und Bodenabtrag) und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- Die Baumscheiben können ausnahmsweise auch mit Baumschutzrost als Schutz für den Wurzelraum und Gestaltungselement versehen werden. Möglicherweise auch als belüftetes Pflanzgrubensystem. Hier gilt auch, auf eine ausreichende Größe zu achten.
- Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Laubbäume: H, 3xv, mit Db, 18 -20 cm Stammumfang, gerader Wuchs, unbeschädigte Rinde, keine Scheuerstellen
  - Sträucher: vStr, mind. 2 x verpflanzt, mindestens 3 Triebe
- Die Hochstämme sind mit einem Dreibock mit Querverlattung und weißem Stammanstrich ((FLL- und ZTV-Baumpflege-Richtlinien, als Sonnenschutz oder Schutz vor Spannungsrissen bei Frost), die Sträucher mit einer Zwei Pfahl-Verankerung zu versehen. In das Pflanzloch ist ein Wühlmausschutz aus unverzinktem Draht einzubringen.
- 8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauBG i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen mit insektenfreundlichen Bodendeckern wie z.B. *Vinca minor* (-Alba, -Rubra oder -Blau) und/ oder *Lithospermum purpureocaeruleum* auszubilden
- 8.4 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstraße) sind insgesamt 8 Laubbäume zu pflanzen. Die Festsetzungen unter Pkt. 6.2 zu Pflanzqualität und Pflege gelten entsprechend.
- 8.5 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### Hinweise:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Angrenzend an Gehölzbestände dürfen Gebäude nur außerhalb der Brut- und Setzzeit errichtet werden.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in der Nachbarschaft nach TA Lärm, kann nur unter Ausschluss einer Nachtanlieferung erfolgen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Die schalltechnische Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) kann auf Anfrage in der Gemeinde eingesehen werden.

**Gemeinde Parsau**  
**Südlicher Ortseingang**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig