

Flecken Bardowick , Bebauungsplan 1 c "Bardowick Süd-Ost"

für das Gebiet

"Zwischen Hamburger Landstraße und dem Schwarzen Weg"

mit örtlicher Bauvorschrift und Aufhebung der B-Pläne Bardowick Nr. 1 "Hofkamp" und Nr. 1A "Erweiterung Hofkamp" sowie Teilaufhebung des B-Planes Nr. 32 "Schulzentrum"

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der zu berücksichtigenden Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO ist in dem Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,25 bis zu insgesamt 0,5 zulässig sowie für die WA-Gebiete mit einer GRZ von 0,3 bis zu insgesamt 0,6 zulässig.

2. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Grundstücke im Plangeltungsbereich muss mindestens 600 m² betragen.

3. Flächen für Stellplätze mit Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind bei Gebäuden in zweiter Reihe maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Im Plangeltungsbereich sind die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Ist eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.

6.2 Für einen Außenbereich einer Wohnung in den gekennzeichneten Bereichen mit einem Beurteilungspegel Tag > 59 dB(A) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch

diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 59 dB(A) erreicht wird.

6.3 In den gekennzeichneten Bereichen mit einem Beurteilungspegel >60 dB(A) Nacht sind Neubauten und bauliche Erweiterungen zwingend in zweischaliger Bauweise zu errichten. Außerdem sind Schlafräume und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für bereits bestehende Wohngebäude wird eine Prüfung des vorhandenen Schallschutzes empfohlen, um sicherzustellen, dass im Innenraum gesunde Wohnverhältnisse bestehen. Anderenfalls sollte für eine entsprechende Lärmsanierung gesorgt werden.

6.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

7.1 An der rückwärtigen, der jeweils der Erschließungsstraße abgewandten Grenze von Grundstücken, auf denen durch den B-Plan eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, ist als Kompensation für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts eine einreihige, mindestens 1,5 m hohe Laubhecke anzulegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

Gleichermaßen zum Ausgleich ist je Grundstück mit zusätzlicher Bebauung mind. ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 10 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen."

7.2 Bei oberirdischen Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätzen mind. ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm auf einer vegetationsfähigen Fläche von jeweils mind. 12 m² anzupflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm werden hierbei angerechnet.

7.3 Die anzupflanzenden Bäume gemäß Nr. 7.1 oder 7.2 sowie die festgesetzte 10m breite Grünfläche sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 NBauO)

1. Fassaden

Die Fassaden von Außenwänden sind nur zulässig aus:

- rotem, rotbraunem oder rotbuntem Verblendmauerwerk,
- verputzten Wänden oder sonstigen Materialien in hellen, gedeckten, matten Farbönen.

Als Rot oder Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen: z.B. RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Fachwerk mit Ausmauerungen in den o. g. Materialien und Farben ist zulässig.

Fachwerk ist naturfarben zu belassen oder in den Farben Schwarz, Braun, Grau oder in pastelligen Blau- Grüntönen zulässig. Hierfür gelten die folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR als zulässig: z.B. RAL grau: 7004, 7005, 7035, 7036, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046; braun: 8011, 8014, 8016, 8017, 8019, 8028, schwarz: 8022, 9004, 9005, 9011, 9017; blau-grün: 5007, 5014, 5018, 5023, 5024. Untergeordnete Gebäudeteile wie überdachte Eingangsbereiche oder Wintergärten dürfen auch als Glaskonstruktion in Verbindung aus Holz oder Stahl erstellt werden. Dies gilt auch für Ausstellungsräume gewerblich genutzter Gebäude. Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind auch als reine Holzkonstruktion zulässig.

Glänzende, reflektierende oder grellfarbene (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie z.B. leuchtgelb, -rot etc., RAL Nummern 1026, 2005, 2007, 2010, 3024 und 3026) Materialien oder Farben sind nicht zulässig.

1.1 Bei An- und Umbauten dürfen für Gebäudefassaden ausnahmsweise die Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden, selbst wenn diese von den Regelungen unter Nr. 1 abweichen.

1.2 Bei nachträglicher Wärmedämmung bestehender Gebäudefassaden von außen ist eine Gestaltung wie unter Nr. 1 vorzunehmen. Hierbei ist auch die Verwendung von Riemchen zulässig.

2. Dächer

Hauptgebäude sind mit symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm oder Walmdächern mit Neigungen zwischen 30° und 50° zu versehen. Bei Krüppelwalmdächern ist der abgewalmte Bereich in einer Mindestneigung von 50° zu erstellen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen u. ä. sind nur auf maximal 50% der Dachfläche - pro Dachseite - zulässig oder wenn sie das Erscheinungsbild nach Art und Umfang nicht beeinträchtigen. Die Dacheindeckung ist aus Tonziegeldachpfannen oder Betondachsteinen in den Farbönen Rot oder Rot- Braun oder anthrazitfarben herzustellen. Als Rot bzw. Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR entsprechen: z.B. RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Glänzend engobierte und sonstige glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Hierfür sind auch flachere Dachneigungen zulässig.

Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.

3. Nebenanlagen, Carports und Garagen

Die Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in den Materialien und Farben entsprechend der Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz herzustellen.

4. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur zulässig:

- Hecken aus Laubgehölzen,
- Naturfarbene oder grüne oder weiße Holzstaketzäune,
- Mauern aus Naturstein oder aus Ziegeln in den Farben Rot oder Rotbraun; als Farbtöne gelten z.B. die in Nr. 2.1.1 genannten Farben laut Farbregister RAL 840-HR.
- Stabgitterzäune und gusseiserne Zäune verzinkt oder verzinkt und pulverbeschichtet in der Farbe weiß, schwarz, grau oder grün oder
- eine Kombination aus den genannten Mauern mit Staketzäunen, den genannten Lattenzäunen oder mit den genannten gusseisernen Zäunen oder Stabgitterzäunen. Maschendrahtzäune sind an der öffentlichen Verkehrsfläche nur im Zusammenhang mit einer Hecke zulässig, wenn der Zaun von der Straßenseite abgewandt errichtet wird.

•

Hinweis

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.

Stand 04.09.2018 (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)