

BP 466 „Ehemaliger ESV-Sportplatz“ Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3 und WA 4) ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Firsthöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf 8,50 m oberhalb des jeweiligen Bezugspunkts begrenzt. Als Firsthöhe gilt der jeweils oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe um max. 1,00 m überschreiten.

2.2 Traufhöhe

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 wird die Traufhöhe auf 4,50 m zur Straßenseite, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf 11,00 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf 11,00 bzw. 14,00 m ab Bezugspunkt begrenzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Der fertige Fußboden im Erdgeschoss baulicher Anlagen darf eine Höhe von 0,30 m über dem jeweiligen Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.3 Als Bezugspunkt für die Höhenangaben in den Festsetzungen 2.1 bis 2.2 gilt die Oberkante der Fahrbahnmittlinie des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.

3. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen

3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie und ihrer senkrechten Verlängerung zur Grundstücksgrenze nicht zulässig.

3.2. Je Baugrundstück kann ein Garten- oder Gerätehaus außerhalb der überbaubaren Fläche mit einer maximalen Größe von 10 m² unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass es vom öffentlichen Straßenraum bzw. den öffentlichen Geh- und Radwegen nicht einsehbar, d.h. hinreichend eingegrünt, ist.

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

4.1.1 Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 sowie der Fläche für Gemeinbedarf ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum gemäß u. g. Artenliste und Mindestpflanzqualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Beim Erhalt vorhandener Bäume können diese zur Anrechnung gebracht werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober – Februar) vom Grundstückseigentümer fachgerecht umzusetzen.

Mittelgroße Bäume, Stammumfang 16 – 18 cm, 3x verpflanzt

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides „Cleveland“)
Spitzahorn	(Acer platanoides „Ohmsted“)
Stadt-Linde	(Tilia cordata „Greenspire“)
Purpur-Erle	(Alnus x spaethi)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Pyramidenhainbuche	(Carpinus betulus „Fastigiata“)
Baum-Hasel	(Corylus columa)
Ginkkobaum	(Gingko biloba)
Ginkkobaum, Säulenform	(Gingko biloba „Fastigiata Blagon“)
Tupelobaum	(Nyssa sylvatica)
Zerr-Eiche	(Quercus zerris)
Sumpf-Eiche	(Quercus palustris)
Pyramiden-Eiche	(Quercus robur „Fastigiata“)
Scheinakazie	(Robinia pseudoacacia)
Zürgelbaum	(Celtis Australis)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

Obstbäume, Stammumfang min. 10 cm, 3 x verpflanzt

Hochstamm-Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Zwetschge, Pflaume

4.1.2 Am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche– Zweckbestimmung: Spielplatz – sind drei mittelgroße, standortgerechte Laubbäume in Abstimmung mit dem Gartenbauamt unter Berücksichtigung des in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung 4.1 Abs. 1 genannten Zeitraumes, der Pflanzqualität und der genannten Art anzupflanzen.

4.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume und die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind durch geeignete Pflegemaßnahmen fachgerecht zu erhalten und dürfen nicht entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden. Die festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu erhalten und dürfen nicht entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden. Abgängiger Bestand ist durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit mindestens einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Pflege von Gehölzen

Die Gehölze sind durch geeignete Pflegemaßnahmen, dem arttypischen Habitus

entsprechend, zu entwickeln und dauerhaft zu er- und unterhalten. Abgängige oder geschädigte Bäume sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

5. Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 richtet sich nach der in der Planzeichnung ausgewiesenen Ausrichtung. Abweichungen von bis zu max. 5° sind zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Stadt Bremerhaven zu belasten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 83 und 85 Bremische Landesbauordnung (BremLBO))

1. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in roten oder blaubunten sowie hellen (weiß, hellgrau, hellbeige, hellgelb) bzw. abgetönten irdenen Putzfassaden zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen und Carports sind in Farbe und Material dem Haupthaus anzupassen oder aus Holz zu errichten.

2. Dachgestaltung

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Es sind nur Dachbeläge mit Dachziegeln der roten Farbtonreihe zulässig.

2.2 Im Plangebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper in WA 3 und WA 4 nur als Pult- bzw. Flachdach mit einer Minstdachneigung von 5° bzw. mit einer Maximaldachneigung $\leq 20^\circ$ zulässig. Die Dacheindeckung ist mit matten roten, rotbraunen, braunen oder anthrazit-schwarzen Dachpfannen, Dachziegeln oder Schiefer vorzunehmen.

2.3 Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebel oder Erker sind bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig.

2.4 Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteilen bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.

2.5 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Garagen sind Solar-, Photovoltaikanlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie technisch bedingte Aufbauten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht spiegelnd und nicht glänzend statthaft.

3. Grundstückseinfriedungen und Heckenpflanzungen

Einfriedungen als Abgrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von standortgerechten Laubgehölzhecken gemäß nachstehender Artenliste (Höhe 100–150 cm, 2x verpflanzt) zulässig. Entlang Straßenverkehrsflächen darf die Höhe der Hecken (Schnitthecken gemäß nachstehender Artenliste) 1,20 m nicht überschreiten.

Artenliste

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum spec.)
Eibe	(Taxus baccata)

4. Gestaltung der Grundstückflächen

Alle Vorgärten sind als Vegetationsflächen mit mindestens 75 % Pflanzenbedeckung anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und unter Berücksichtigung einer max. 5,0 m breiten Zufahrt als Vegetationsflächen anzulegen.

5. Geländeneiveau

Die geplanten Gartenbereiche sind der natürlichen Geländeneigung, d.h. dem jetzigen Niveau der gewachsenen Geländeoberflächen, anzupassen. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Übergang zu benachbarten Grundstücken dürfen um maximal 0,20 m differieren.

6. Bußgeldtatbestand

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 1 - 6 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 – 6) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 83 Abs. 3 BremLBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.

2. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

3. Schutz von Bäumen und Sträuchern

3.1 Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 01.07.2009.

3.2 Bei Bauarbeiten sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftsgestaltung – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS – LP 4) zu beachten.“

4. Stellplatzortsgesetz

Im Plangebiet gilt das Ortsgesetz der Stadt Bremerhaven über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze (Bremerhavener Stellplatzortsgesetz) vom 6. Dezember 2012.

5. Oberflächenentwässerung

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf einer Erlaubnis nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

6. Kampfmittel

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

7. Altlasten

Der Planbereich ist in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt auf Altlasten zu untersuchen.

Verfahrensschlussvermerk

Aufgrund der Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 417 „Walter-Delius-Straße“ ist mit dem Verfahrensschlussvermerk die nach Inkrafttreten des anstehenden Bebauungsplanes eintretende Rechtsunwirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 417 im vorliegenden Planbereich ausgewiesen.