

# BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet bezogen auf Normalhöhen Null (NHN) wie folgt festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Baufenster 1-2: 14,25 m ü. NHN

Baufenster 3: 14,35 m ü. NHN

Baufenster 4: 14,45 m ü. NHN

Als Firsthöhe gilt der jeweils oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

2.2 Der fertige Fußboden im Erdgeschoss baulicher Anlagen darf eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Privatstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Gebäudes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist nur ein Staffelgeschoss zulässig.

## 3. Zulässigkeit von Carports und Stellplätzen

Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

## 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) innerhalb der privaten Planstraße ist mit Geh- und Fahrrechten für Anlieger und Rettungsfahrzeuge sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für unterirdische Leitungen und deren Unterhaltung zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fußweg) ist mit Gehrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten.

## 5. Erhalt von Einzelbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen gleicher Art bzw. einer standortgerechten Art entsprechender Größe, Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Der arttypische Habitus ist zu erhalten, das Einkürzen des Leittriebes ist nicht gestattet. Der Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölze ist als Vegetationsfläche bzw. im Bereich des geplanten Fußweges ausnahmsweise mit wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen und als solche dauerhaft zu unterhalten.

Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes im Nahbereich der Straße Hackfahrel ist als Vegetationsfläche herzustellen.

## 6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Innutzungnahme Planstraße folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Pflanzqualität

Bäume: Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang

Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 100-150 cm

Pflanzliste:

Bäume: Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*),

Sträucher: Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*)

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,0 m x 1,0 m festgesetzt. In einem Abstand von jeweils 10,0 m ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Das Einkürzen des Leittriebes ist nicht gestattet.

Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer durch geeignete Pflegemaßnahmen dem arttypischen Habitus entsprechend zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Strauchpflanzung ist auf eine Wuchshöhe von 2,0 m zu bringen.

## 7. Maßnahmen zum Klimaschutz

Aktive Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die es ermöglichen, im Zuge der Baumaßnahmen oder zu einem späteren Zeitpunkt Komponenten für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere solare Energienutzung, vorzusehen (z. B. Berücksichtigung zusätzlicher Lasten in der statischen Berechnung, Verlegung von Leitungen oder Leerrohren usw.).

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

## 1. Fassadengestaltung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind als Außenmaterial der Hauptbaukörper Klinker, Putz und Holz zulässig. Die Fassaden der Hauptbaukörper in dem Allgemeinen Wohngebiet müssen zu mindestens 50 % aus hellem Klinkermauerwerk bestehen. Fensterflächen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Carports sind in Farbe und Material dem Haupthaus anzupassen oder aus Holz zu errichten.

## 2. Dachgestaltung

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper nur mit einer Neigung von 20-30° zulässig.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Dacheindeckung mit ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachpfannen erfolgen.
- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Dachflächen von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie von Carports mit einer Neigung < 12° zu begrünen.
- 2.4 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen.

## 3. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen als Abgrenzungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zu privaten Grünflächen sind nur in Form von Laubgehölzhecken gemäß u. a. Artenliste zulässig. Die Hecken dürfen zu den Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m und zu den privaten Grünflächen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Artenliste:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Weißdorn (*Crataegus spec.*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Liguster (*Ligustrum spec.*)

## 4. Gestaltung der Grundstückflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten sowie die Verwendung von Kunststoffvlies ist dabei unzulässig. Im Übrigen gilt § 8 Abs. 1 BremLBO.

## 5. Bußgeldtatbestand

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 1 - 4 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 - 4) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 83 Abs. 3 BremLBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# HINWEISE

## 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S 1802) geändert worden ist.

## 2. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind archäologischer Bodenfundstellen vorhanden. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

## 3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - ZTD 14 - Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer 0421 / 362 - 122 32 oder 362 - 122 81 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreichen des Kampfmittelräumdienstes unter vorgenannten Telefonnummern ist das zu-ständige Polizeirevier zu verständigen.

## 4. Baumschutz

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

Die DIN 18920, "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4)" sind anzuwenden.

## 5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wulsdorf. Die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Wulsdorf der Stadtwerke Bremerhaven AG vom 15. April 1975 (Brem.GBl. 1975, S. 179), zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 20. Oktober 2020 (Brem.GBl. S. 1172)" sind zu beachten.

## 6. Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

# VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 491 „Hackfahrel“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S193 „Friedhof Alt-Wulsdorf / Bohnenbreden“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 491 außer Kraft.