

# 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
- Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und §18 Abs. 1 Bau NVO wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 auf 12,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 auf 9,50 m oberhalb des jeweiligen Bezugspunktes begrenzt.
- Oberer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss) der Wand und bei geneigten Dächern der First (oberster Punkt der Dachkonstruktion). Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes der Kreuzackerstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.
- 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte, Antennenträger und sonstige Dachaufbauten um max. 1 m ist zulässig.
- 2.3 Der fertige Fußboden im Erdgeschoss baulicher Anlagen darf eine Höhe von 0,70 m über der als Bezugspunkt geltenden Oberkante der Fahrbahnmitte gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.1 getroffenen Regelung nicht überschreiten.
- 2.4 Staffelgeschosse werden gem. Bremische Landesbauordnung (Brem LBO) §86 Abs.1 Ziffer 8 auf maximal 1 Staffelgeschoss begrenzt.

## 3. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

- 3.1 Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 pro Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 pro Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

## 4. Garagen, Carports, Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Stellplätze

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind zwischen der Kreuzackerstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte Fahrradunterstellanlagen bis zu einer Höhe von 2,20 m und einer Tiefe von 2,20 m und Mülleinhausungen bis zu einer Höhe von 1,70 m und einer Tiefe von 1,35 m. Diese sind direkt parallel zur Tiefgaragenzufahrt anzuordnen.
- Stellplätze sind in diesem Bereich bis zu einer Anzahl von maximal 4 und unter der Voraussetzung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.3 zulässig.
- 4.2 Auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im straßenabgewandten Grundstücksbereich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 jeweils ein Nebengebäude im Sinnes des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 15,0 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe (First / Oberkante) von 3,0 m zulässig.
- 4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die maximal zulässigen zusätzlichen 4 Stellplätze im straßenseitigen Grundstücksbereich in wasserdurchlässiger Art (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil und einem Versickerungsvermögen von mindestens 1.000 l (s\*ha), Rasengitterstein o.ä.) herzustellen. .

## 5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

- 5.1 In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine zweireihige, entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie seitlich und rückwärtig des Stellplatzbereichs im straßenseitigen Grundstücksbereich eine einreihige standortheimische freiwachsende Laubholzhecke mit unterschiedlichen Arten anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) vom Grundstückseigentümer fachgerecht umzusetzen. Als Heckenpflanzen sind Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) Weißdorn (*Crataegus spec.*), roter Hartriegel (*Comus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) bzw. Gemeiner Schneeball (*Vibumum opulus*) zu verwenden. Der vorhandene geschützte Baumbestand ist in die Anpflanzungsfläche zu integrieren. Aufgrund der Ortstypik sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze als Strauchpflanzen ergänzend Rhododendren zulässig.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten.

- Containerpflanzen,
- Höhe 100 bis 150 cm,
- 2x verpflanzt.

- 5.2 In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind mindestens 2 mittelkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft artgemäß zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis Februar) vom Grundstückseigentümer fachgerecht umzusetzen. Als Baumpflanzungen sind Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Wildapfel (starkwachsende Sorte als Hochstamm), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) bzw. Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu verwenden. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
- Stammumfang 16 bis 18 cm
  - 3x verpflanzt.

## 6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“, ist für die den Gewerbelärm zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz gemäß der DIN 4109 vorzusehen. Die betroffenen Außenfassaden müssen Schalldämmmaße erreichen, die dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (vgl. nachfolgende Tabelle) entsprechen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R' w. res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches *
I	bis 55 dB	30	-
II	56 bis 60 dB	30	30
III	61 bis 65 dB	35	30
IV	66 bis 70 dB	40	35

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens zu führen.

- 6.2 Die Anforderungen gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.1 sind auch vor Aufenthaltsräumen in Dächern und Dachsrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.
- 6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Außenwohnbereiche den Lärm abgewandten Seiten zuzuordnen.
- 6.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 auf der dem Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls ist der Einbau von festverglasteten Fenstern vorzusehen. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist dann über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise (z.B. technische Lüftung) sicherzustellen. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

6.5 Soweit im Bauantrags- oder im Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund der vorgelagerten Baukörper oder andere Einflüsse eine geringere Außenlärm Belastung vorliegt, darf von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4 abgewichen werden.

Der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel ist dann der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde zu legen.

## 7. Maßnahmen zum Klimaschutz

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.).

## 8. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Hier: **Hilfe für Gebäudebrüter**

An Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind für Gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Fransen- Breitflügelfledermaus Nist- und Ruhestätten durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Je Gebäude sind mindestens 5 Nist- und Ruhestätten anzubringen, die für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sind. Die Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

## 1. Fassadengestaltung

- 1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind als Außenmaterial der Hauptbaukörper Klinker, Putz und Holz zulässig. Die Fassaden der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen zu mindestens 70 % aus Klinkermauerwerk bestehen. Fensterflächen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Das Verblend- und Klinkermauerwerk ist nur in rot- /, rotblau- /, rotbraun- / bzw. braun-bunter oder sand-beiger Farbe und die Putzfassaden sind nur in hellen abgetönten Farben (weiß, hellgrau, beige) mit einem Hellbezugswert von > 75 zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden 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 Satteldach mit einer Neigung von 35 bis 45 Grad rechtwinklig zur straßenseitigen Baugrenze bzw., wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, als Pult-, Walm- bzw. Flachdach mit einer Mindestdachneigung von 9 Grad bis maximal 20 Grad Neigung zulässig. Es sind nur Dachziegel in einem roten oder anthraziten Farbton, Schiefer in roten, rotbraunen oder anthraziten Farbtönen bzw. Titanzinkeindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist nur nicht glänzend statthaft.

- 2.2 Dachaufbauten, Gauben, Zwerchgiebel oder Erker sind nur bis zu 1/4 der Trauflänge zulässig.

- 2.3 Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile und von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.

- 2.4 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solar-, Photovoltaikanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer und technisch bedingte Aufbauten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur nicht spiegelnd und nicht glänzend statthaft.

## 3. Grundstückseinfriedung

Einfriedungen als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von standortgerechten Laubgehölzhecken gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.1 angegebenen Artenliste und Mindestpflanzqualität zulässig. Die Hecke darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

## 4. Gestaltung der Grundstücksflächen

- 4.1 Der Vorgarten zwischen Kreuzackerstraße und der straßenseitigen Baugrenze ist unter Berücksichtigung einer maximal 5,0 m breiten und einer zweiten maximal 3,5 m breiten Zufahrt als Vegetationsfläche mit mindestens 75 % Pflanzenbedeckung anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Im gesamten Grundstücksbereich sind Stein- und Schottergärten sowie die Bedeckung der Vegetationsflächen mit einem Kunststoffvlies nicht zulässig.
- 4.2 Die geplanten Gartenbereiche sind der natürlichen Geländeneigung, d.h. dem jetzigen Niveau der gewachsenen Geländeoberflächen, anzupassen. Aufschüttungen / Abgrabungen im Übergang zu benachbarten Grundstücken dürfen um maximal 0,20 m differieren.

## 5. Bußgeldtatbestand

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

## Hinweise:

### 1. Baunutzungsverordnung

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) 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. Kampfmittel

Sollten bei den 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 - 1 22 32 oder 362 - 1 22 81 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreich des Kampfmittelräumdienstes unter vorgenannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

### 4. Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 03.06.2014. Zu erhaltende Bäume innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches sind bauzeitlich gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

### 5. Bremerhavener Stellplatzortsgesetz

Im Plangebiet gilt das Ortsgesetz der Stadt Bremerhaven über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze Bremerhavener-Stellplatzortsgesetz vom 06.12.2012.

### 6. Ortsgesetz über Kinderspielflächen

Im Plangebiet gilt das erstes Ortsgesetz über Kinderspielflächen in der Stadtgemeinde Bremerhaven vom 14.05.1973

### 7. Artenschutz

Baufeldräumung, Rodung des Gehölzes, Beseitigung der übrigen Vegetation dürfen nicht innerhalb der Brut- und Setzzeit stattfinden. Das heißt in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind diese Arbeiten nicht statthaft. Der besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ganzjährig zu beachten.

### 8. DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können beim Magistrat der Stadt Bremerhaven, Stadtplanungsamt, Technisches Rathaus, Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven eingesehen werden.

## Verfahrensschlussvermerk

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 468 „Kreuzackerstraße“ treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 193 „Friedhof Alt- Wulsdorf / Bohnenbreden“ außer Kraft.