

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Kleinbetriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotel garni und Pensionen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Der jeweilige Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittlinie des dem Baugrundstücks nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten Verkehrsfläche bzw. der Stichwege B-D (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.2 In allen Baugebieten ist eine Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (§ 16 (2) BauNVO).
- 2.3 Traufen von Dächern dürfen eine maximale Höhe von 4,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 eine maximale Höhe der Traufe von 6,5 m über Bezugspunkt für Gebäude mit Zeltdächern mit einer Dachneigung von 16°-30° zulässig (§16 (2) BauNVO).

Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Staffelgeschossen bezieht sich die Traufhöhe auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Dachgeschosses.

- 2.4 Bauliche Anlagen dürfen eine max. Dach- bzw. Firsthöhe von 9,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

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

- 3.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Grundstücke mit Einzelhäusern 400 qm und für Grundstücke mit Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 250 qm.

4. Flächen f. Stellplätze, Garagen, offene Kleingaragen u. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind auch innerhalb der Vorgartenzone zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.2 Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage mit einem Bruttorauminhalt von maximal 15 m³ außerhalb der Baugrenzen, nicht aber innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen, zulässig. Alle weiteren Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. In Einzelhäusern ist eine untergeordnete Einliegerwohnung mit einer Grundfläche von max. 1/3 der Gesamtwohnfläche zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 25b BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 7.1 Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, ist ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und s. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Innerhalb der Anpflanzstreifen ist je angefangener 40 m² Anpflanzfläche ein kleinkroniger Baum (s. Pflanzenvorschlagsliste) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind auf der gesamten Länge mit mindestens drei Viertel heimischen, standortgerechten Gehölzen im Pflanzabstand von 0,5 x 1,0 m dreireihig versetzt zu bepflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 8.2 Auf jedem privaten Grundstück ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen mindestens ein kleinkroniger Baum (s. Pflanzenvorschlagsliste) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, anzupflanzen. Bei Grundstücken, die auf keiner Seite mit mindestens einer Breite von 10,0 m an die Verkehrsfläche oder die Stichwege B-D angrenzen, kann die Anpflanzung an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen. Anpflanzungen gem. der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 sind mit anzurechnen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je angefangene 250 qm Verkehrsfläche im Bereich der Planstraße A mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und im Bereich der Stichstraßen E, F und G mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die öffentliche Verkehrsfläche des Feldmannweges. Die Stammumfänge werden in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen. (Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume s. Pflanzenvorschlagsliste).

Im Kronentraufbereich jedes Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 qm freizuhalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

9. Boden / Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- 9.1 Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterplattierungen und wassergebundene Decken.

Hinweis:

Nach DIN 1986-2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 2: Ermittlung der Nennweiten von Abwasser- und Lüftungsleitungen" beträgt der Abflussbeiwert von

- Pflasterflächen mit einem Fugenteil von mehr als 15%: 0,6
- wassergebundenen Flächen: 0,5
- Schotterboden, Rollkies sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,0.

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

- 10.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen mit Fußweg" ist als extensiv gepflegte Wiese anzulegen. Innerhalb dieser Grünfläche sind als Maßnahme zum Teilausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt drei Gruppen von mindestens drei großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.
- 10.2 Gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB werden die außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen (Gemarkung Buxtehude, Flur 4, Flurstücke 218, 219 u. 224) in einer Flächengröße von insgesamt 1,72 ha als Ausgleichsflächen dem Wohngebiet "Rübker Straße / Feldmannweg" als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu 100 % zugeordnet.

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 56 NBauO (nach § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 97, 98 NBauO)

1. Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 56 (1) Nr. 1 NBauO)

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), hellem Putz oder in diesen Farben gehaltenen Brettverschalungen zu gestalten. Eine Kombination der drei Elemente ist zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können für bis zu 25 % der Fläche jeder Fassade andere Materialien und Farben verwendet werden. Die vom Straßenraum sichtbaren Fassaden der Nebengebäude und Garagen müssen zu mehr als 50% je Fassadenseite in Materialien gehalten werden, die auch am Hauptgebäude Verwendung finden.

2. Dacheindeckung (§ 56 (1) Nr. 1 NBauO)

Zur Dacheindeckung sind nur nicht glänzende, unglasierte Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013, 7039, 7043) sowie Dachbegrünungen und Photovoltaik-/Solaranlagen zulässig. Engoben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung können zugelassen werden für:

- Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten
- offene Kleingaragen (Carports), Garagen gem. § 12 BauNVO u. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wenn ihre Dachneigung 16° nicht übersteigt.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte (§ 56 (1) Nr. 1 NBauO)

Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

4. Dachneigung und Form der Dächer (§ 56 (1) Nr. 1 NBauO)

Dächer von Hauptgebäuden müssen in den allgemeinen Wohngebieten eine Neigung von 27-48° aufweisen. Ausnahmsweise ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 bei Zeltdächern eine Neigung von 16°-48° zulässig, sofern die Traufe eine Höhe von mehr als 5,50 m über Bezugspunkt aufweist.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Walm- und Mansarddächer nicht zulässig. Krüppelwalmdächer mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebelndreiecks beträgt, sind zulässig.

Je Doppelhaus ist für beide Haushälften die gleiche Dachform und -eindeckung zu verwenden.

5. Grundstückseinfriedungen (§ 56 (1) Nr. 3 NBauO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur landschaftstypische Laubhecken (s. Pflanzenvorschlagsliste), die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen und ist mindestens einmal jährlich auf max. 1,0 m zu reduzieren. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

6. Mülltonnen (§ 56 (3) Nr. 7 NBauO)

Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften zur Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, Dachgauben und Dacheinschnitten, Dacheindeckung, Dachform sowie zu Grundstückseinfriedungen zuwiderhandelt. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Buxtehude über den Schutz des Baumbestandes.
3. Bodendenkmäler: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Buxtehude unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
4. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
5. Altablagerungen: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Umweltbehörde zu benachrichtigen.