

- VORENTWURF -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

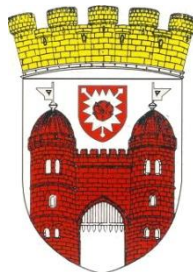
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 83

„MITTLERE HANNOVERSCHE STRASSE“

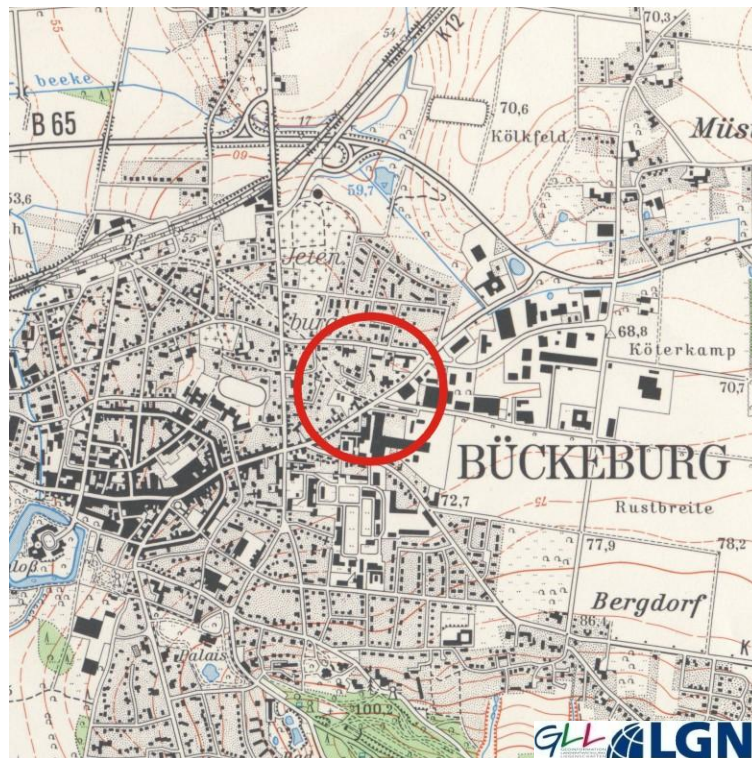
- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT BÜCKEBURG



LANDKREIS SCHAUMBURG



Kartengrundlage: Topographische Karte (M 1:25.000)

Stand:
Fassung:

27.01.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. Nr. 25 vom 19.10.2010 S. 475)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 In den Mischgebieten (MI) sind die folgenden gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) u. (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten

Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzungen als innenstadtrelevant:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Kunst, Antiquitäten, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Computer
- Foto, Film, Optik
- Haus- und Heimtextilien
- Bastelartikel, Kunstgewerbe, Handarbeitswaren, Stoffe, Strickwaren
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Drogerie, Kosmetik, Haushalts- und Parfümeriewaren
- Blumen

1.1.4 In den Mischgebieten (MI) werden die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1 **Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhen müssen die in der Planzeichnung angegebenen Maße über Bezugsebene einhalten (Höchstmaße).

1.2.2 Bezugsebene i.S. dieser Festsetzungen ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte.

1.3 **Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes (MI₁) und der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.1 In Gebieten mit abweichender Bauweise kann auf die seitlichen Grenzabstände verzichtet werden, so dass auch Grenzbebauungen für Hauptgebäude zulässig sind. Es kann ein beliebiger seitlicher Grenzabstand eingehalten oder auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

1.4 **Baulinien**

(§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 31 (1) BauGB)

Für Gebäude, die an den Baulinien zu errichten sind, können auf insgesamt max. 1/3 der Gebäudelänge Vor- und Rücksprünge der Fassaden ausnahmsweise zugelassen werden. Rücksprünge sind dabei bis max. 1,50 m Tiefe und Vorsprünge bis max.

0,50 m zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 1.5.1 In den MI 1 sind zwischen den straßenparallelen Baulinien und der Straßenverkehrsfläche (Hannoversche Straße) Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (i.S.d. §§12 und 14 BauNVO) unzulässig.
- 1.5.2 In den WA -Gebieten müssen Garagen und Stellplätze einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Die rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind von Garagen und Carports freizuhalten.

1.6 Überschreiten der Grundflächenzahl

Auf den Grundstücksflächen der WA-Gebiete ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) Nr.1 und 2 BauNVO durch Stellplatzflächen, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d.§14 BauNVO um max. 50% nur zulässig, wenn die Stellplatzflächen und deren Zufahrten - auch zu den Garagen – mit versickerungsfähigem Material mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 hergestellt bzw. durch nachgeschaltete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-System) ein entsprechender Abflussbeiwert dieser Flächen erreicht wird.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Fußweges ist ein Befahren dieser Fläche mit Kfz nur durch Anlieger und Lieferanten zulässig.

1.8 Schallschutz (passiv)

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 (3) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten MI1-Gebiete sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Hannoverschen Straße gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Hannoverschen Straße werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen. Es ist der Lärmpegelbereich IV einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind die Vorgaben des Punktes 4.9 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen.

Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne ge-

sonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden.

1.9 Stellplatzbepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

PKW – Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum in eine offene 8 qm große Vegetationsfläche zu pflanzen. Die Fläche ist zu begrünen und gegen Überfahren zu sichern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 56 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Mittlere Hannoversche Straße“.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie der im Gebiet ausgeübten Nutzung dienen und folgende Maßgaben einhalten:

- An den Gebäuden sind Werbeanlagen lediglich an einer Fassade in einer Größe bis max. 2 m² zulässig. Im Einzelfall kann ggf. bei einer Werbung mit Einzelbuchstaben ausnahmsweise auch auf einer größeren Fläche geworben werden. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht oberhalb der Unterkante der Fensterbank im 1.OG liegen. Fahnenmasten und Fahnen sind unzulässig.
- In den Mischgebieten sind über den zuvor genannten Punkt hinaus auch freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von max. 4 m und bis zu einer Fläche von 4 qm zulässig. Auf den Flächen zwischen den Baulinien und der Hannoverschen Straße sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer (einschließlich Pultdächern und versetzten Pultdächern) mit Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig. Ausnahmen bei Dachneigungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt Bückeberg und sind nur zulässig, wenn die Grundzüge der Gestaltung des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb der Mischgebiete MI sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen zwischen 25° und 45° sowie Flachdächer zulässig.

2.3.2 Dacheindeckungen und Fassaden

In den Baugebieten sind für Dächer und Fassaden Materialien, die das Sonnenlicht nicht nur unwesentlich reflektieren (z.B. glänzende/glasierte Dachsteine), ausgeschlossen. Unbehandelte Metallbleche sind nur in oxidiertem Zustand zulässig.

Auf den Hauptgebäuden sind die Dacheindeckungen der geneigten Dächer nur in Zie-

geln oder Betonsteinen der Farben „ROT“ bis „ROTBRAUN“ und „ANTHRAZIT“ bis „SCHWARZ“ zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind abweichend auch Flachdächer zulässig.

2.4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Gem. § 91 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.