

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift
Breitenhop-West
Textliche Festsetzungen und Hinweise

WA 71

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

II Höhe baulicher Anlagen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA müssen Hauptgebäude eine Traufhöhe von mind. 6,0 m bis max. 7,0 m sowie eine Firsthöhe von mind. 8,8 m bis max. 10,0 m über dem Bezugspunkt einhalten.

First im Sinne dieser Festsetzungen ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen. Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
2. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließung an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

III Überbaubare Grundstücksflächen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassenüberdachungen um bis zu 2,0 m auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.
2. Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m von der zugehörigen Verkehrsfläche halten.
3. Längsseiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen und privaten Erschließungsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Abstandsflächen sind einzugrünen.

IV Grünordnung

1. Die Fläche für Anpflanzungen ist entlang der Grundstücksgrenze vollflächig zu begrünen.
2. In den Bereichen ohne Zu- und Abfahrtsverbot sind Unterbrechungen der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen durch erforderliche Grundstückszu- und -abfahrten bis zu einer Breite von 3,5 m je Grundstück zulässig.

In einem Abstand von 2,0 m beidseitig der Grundstückszu- und -abfahrten ist eine sichtbehindernde Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,8 m nicht zulässig.
3. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen sind entlang der Rabenrodestraße insgesamt 6 Bäume in einem regelmäßigen Abstand zu pflanzen. Dabei sind die erforderlichen Schutzabstände zu den vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
4. Die festgesetzten Bäume sind als mittelkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Vorgelegt von: **Meißner Architekten BDA**
Lessingplatz 7
38100 Braunschweig

- 5. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude durchzuführen.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

- 1. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist von den nachfolgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

| Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel |
|------------------|-----------------------------|
| II | 56 bis 60 dB (A) |
| III | 61 bis 65 dB (A) |

Der Nachweis zu eingehaltenen Schalldämmmaßen auch für Gebäudeaußenbauteile nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag / zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

- 2. Für den überbaubaren Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz wie folgt festgesetzt:
 - a) Im westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes, (Lärmpegelbereich III), gilt: Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf.R'res) des Gesamtaußenbauteils muss in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, mindestens 35 dB betragen. Ein Einzelnachweis des erforderlichen Lärmschutzes auf der Grundlage der DIN 4109 ist zulässig.
 - b) Außenwohnbereiche wie Terrassen sind nur östlich oder südlich der Bebauung in durch Gebäude oder Mauern abgeschirmten Bereichen zulässig.
- 3. Von den Festsetzungen unter V 2. darf ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gem. VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissorganisation und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.

VI Sonstige Festsetzungen

- ① Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.
- ② Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

B Gestaltung

gemäß §§ 56, 91, 97, 98 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breitenhop-West“, WA 71

II Dächer

1. Dachformen

Als Dächer für Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig:

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei Dachflächen mit gleicher Neigung, ohne Abwalmung, gemeinsamem horizontalem First und rechtwinklig zum First stehenden Giebelflächen gebildet wird.

Die Dachflächen von Garagen und Carports dürfen nur als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 –5° ausgebildet werden.

2. Dachneigung

Satteldächer als Hauptdachflächen dürfen nur mit einer Neigung von 35° bis 45° ausgeführt werden.

3. Richtung der Dächer

Als Richtung der Dächer (Firstrichtung) der Hauptbaukörper gilt die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung. Geringfügige Abweichungen von 5° in beide Richtungen sind zulässig.

4. Dachgauben und Zwerchgiebel

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Dachgauben und Zwerchgiebel unzulässig.

5. Belichtung/ Solar- und Photovoltaikanlagen

Zur Belichtung des Dachraumes sind dachflächengleiche Fenster zu verwenden.

Solar und Photovoltaikanlagen sind in oder auf die Dachflächen in gleicher Neigung der Dachflächen zu integrieren.

6. Material und Farbe von Dacheindeckungen

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur nicht glänzende und nicht glasierte Dachsteine oder -ziegel zulässig.

Es sind nur die Farbtöne rot bis braun und anthrazit zulässig. Außerdem sind Dacheindeckungen mit Schiefer und Zinkblech zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Glasdächer und -elemente, transparente Dacheindeckungen, Dachflächen, die als Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgebildet werden, und Dachflächen von Gründächern.

III Einfriedungen

Entlang der Rabenrodestraße sind Einfriedungen in Form einer Schnitthecke aus heimischen Gehölzen, wie u. a. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) bis zu einer Höhe von max. 1,80 m anzupflanzen.

Die Kombination mit einem Maschendrahtzaun ist zulässig, wenn dieser auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Gehölzpflanzung errichtet wird.

IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Gestaltungsfestsetzungen entspricht.

C Hinweise

Als innerörtlicher Standort ist das Gebiet als lärmvorbelastet einzustufen.