

# BEBAUUNGSPLAN NR.145

SÜDLICHER TEILBEREICH

STAND: 19.02.85

GEBIET: SÜDLICH OSSENMOORPARK ZWISCHEN  
POPPENBÜTTLER STR. UND MÜLLER STR.

## Teil B Text

- | <u>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</u>   | <u>Rechtsgrundlage</u> |
|--|------------------------|
| 1.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 3,4,5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.   | § 9 (1) 1 A BBauG      |
| 1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind ausgeschlossen.  | § 9 (1) 1 A, 1 B BBauG |
| 1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zugelassen.  | § 9 (1) 1 A, 1 B BBauG |
| 1.4 IM GEBIET 31 SIND NEBENANLAGEN GEMÄSS § 2(3) 6 BauNVO ZULÄSSIG.<br>IN DEN ÜBRIGEN GEBIETEN SIND GEMÄSS § 14,1 BauNVO NEBENANLAGEN AUSGESCHLOSSEN.  | § 9 (1) 1 A 1 B BBauG  |
| 1.5 Bepflanzung  | § 9 (1) 15 BBauG       |
| 1.5.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht von Wegen in Anspruch genommen werden, sind zu bepflanzen. IN DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE DARF DIE BEPFLANZUNG DIE HÖHE VON 0,7m NICHT ÜBERSCHREITEN |                        |
| 1.5.2 Auf Grundstücken, die an die öffentliche Grünanlage "Grünzug Ossenmoorgraben" angrenzen, sollen in diesem Grenzbereich nur heimische Gehölze (Eichen-Hainbuchengesellschaft) angepflanzt werden.                               | § 9 (1) 15 BBauG       |
| 1.5.3 Die Abschirmungspflanzungen für die Stellplatz- und Garagenanlagen sind in der Grundstruktur der heimischen Gehölze - davon 40 % wintergrünen - zu bepflanzen.   | § 9 (1) 15 BBauG       |
| 1.5.4 Die öffentlichen Grünanlagen sind mit heimischen Gehölzen (Eichen-Hainbuchengesellschaft) zu bepflanzen. Bei den Pflanzungen im Randbereich zu anderen Nutzungen sind 40 % wintergrüne Gehölze zu verwenden.                   |                        |

1.5.5 Die Umpflanzung der Spielplätze ist mit heimischen Gehölzen ohne giftige Teile vorzunehmen. Die Südseite ist von Großgehölzen freizuhalten. § 9 (1) 15 BBauG

1.5.6 DIE BEPFLANZUNG DER LARMSCHUTZWALLE HAT IN DER GRUNDSTRUKTUR DER HEIMLICHEN GEHÖLZE MIT MINDESTENS 30% WINTERGRÜNEN GEHÖLZEN ZU ERFOLGEN. §-9 (1) 15 BBauG

1.5.7 DIE ALS ZU ERHALTEND FESTGESETZTEN BÄUME SIND GEM. DIN 18920 ZU SCHÜTZEN. § 9 (1) 15 BBauG

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 14 LBO

2.1.1 FLACHDÄCHER ODER FLACHGENEIGTE DÄCHER BIS ZU 20° NEIGUNG SOLLEN ERHALTEN:  
ALLE GEMEINSCHAFTSGARAGEN UND DIE GEBÄUDE IN DEN GEBIETEN 33, 34 UND 36.

2.1.2 In den übrigen Gebieten sind Walm- und Satteldächer mit 30 - 50° Neigung zulässig. § 9 (1) 15 BBauG  
§ 14 LBO

2.1.3 Sockel sind nur in einer Höhe von 25 cm - bezogen auf die Hinterkante Fußweg - zulässig. § 9 (1) 1 D BBauG  
§ 14 LBO

#### ZU 2.

#### 2.1 AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 14 LBO

2.1.4 FLACHDÄCHER ODER FLACHGENEIGTE DÄCHER SOLLEN DIE HÄUSER AUF DEN GRUNDSTÜCKEN DEREN NORDGRENZE AN DEN GRÜNZUG „OSSEN MOOR“ GRENZEN, ERHALTEN.  
DIE FIRSHÖHE DARF 5m - BEZOGEN AUF DIE HINTERKANTE GEHWEG - NICHT ÜBERSCHREITEN.

GEMÄß § 31 (1) BBauG KANN DIE GEMEINDE VON DER FESTGESETZTEN FIRSHÖHE EINE BEFREIUNG ZULASSEN, WENN DER FREISITZ DES BENACHBARTEN GEBÄUDES BEI WESTSONNE NICHT VERSCHATTET WIRD.

ZU 2 a) IM GEBIET 9 SIND FLACH-, SATTEL- ODER PULTDÄCHER MIT 30-50° NEIGUNG ZULASSIG.  
ZUSAMMENHANGENDE HAUSGRUPPEN SOLLEN EINHEITLICHE NEIGUNGEN ERHALTEN.

b) IN DEN GEBIETEN 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 UND 22 SIND SATTELDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 30-50° ZULASSIG.

c) IN DEM GEBIET 20 SIND WALM- UND SATTELDÄCHER MIT DACHNEIGUNGEN BIS ZU 60° ZULASSIG.  
ZUSAMMENHANGENDE HAUSGRUPPEN SOLLEN EINHEITLICHE NEIGUNGEN ERHALTEN.

ZU 1.

- 1.6. AUF DEN FLURSTÜCKEN 248/40, 249/40 U. 40/6 SIND STELLPLÄTZE NUR AUF DEN VORDEREN GRUNDSTÜCKSTEILEN BIS ZUR HINTEREN BAUGRENZE UND ALS TIEFGARAGE ZULÄSSIG. GEM. § 31.1. BBauG SIND HIERVON AUSNAHMEN ZULÄSSIG, WENN DIE WOHNRUHE DER NÖRDLICH ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKE NICHT BEEINTRÄCHTIGT WIRD.

9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

ZU 1.

- 1.7. DIE WÄNDE DER GEBÄUDE AN DER SEGEBERGER CHAUSSEE MÜSSEN EIN FLÄCHENGEWICHT VON MIND. 250 kg PRO M<sup>2</sup> AUFWEISEN. SCHLAFRÄUME IN DEN GEBÄUDEN AN DER SEGEBERGER CHAUSSEE SIND AUF DIE VON DER SEGEBERGER CHAUSSEE ABGEWANDTEN INNENHÖFE ZU ORIENTIEREN. WENN SCHLAFRÄUME AUSSCHLIESSLICH ZUR SEGEBERGER CHAUSSEE BELÜFTET WERDEN, IST EINE FENSTERUNABHÄNGIGE BELÜFTUNG MIT EINEM BEWERTETEN SCHALLDÄMMMASS VON MINDEST. 30 dB EINZUBAUEN. FENSTER MÜSSEN EIN BEWERTETES SCHALLDÄMMMASS VON MINDESTENS 40 dB AUFWEISEN.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

1.8 Im Baugebiet 37 sind zum Schutz der Wohnnutzung gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung (bewertete Schalldämmmaße  $R'w$  bzw.  $R_w$ ) bei Aufenthaltsräumen einzuhalten:

Außenwände + Dächer  $=R'w=45$  dB / Fenster  $=R_w=40$ dB oder Gesamtbauteil  $=R'w=42$ dB