VO/21/474
Beschlussvorlage
öffentlich

STADT | TORNESCH

Bebauungsplan Nr. 108 „Westlich der Friedrichstraße und nördlich der Wilhelm-Schildhauer-Straße“ Entwurfsberatung und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Organisationseinheit:	*Datum*
FD Stadtplanung und Umwelt *Bearbeitung:* Henning Tams	03.09.2021

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Planungsausschuss (Entscheidung)	27.09.2021	Ö

Sachverhalt
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.08.19 gefasst. Die Abstimmung mit den Eigentümern konnte erst im Mai diesen Jahres stattfinden. Der Vorentwurf wurde weiter entwickelt und konkretisiert.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Erhalt der straßenbegleitenden Einzelhausbebauung durch bestandsorientierte Festsetzungen des B-Plans (Ein Erhalt wird dadurch zwar nicht festgesetzt, ein Abriss und vergrößerter Neubau jedoch weniger attraktiv)
- Ermöglichen einer im Vergleich zur 1. Bautiefe herabgesetzten Gebäudehöhe
- Bündelung der zusätzlichen Zufahrten zur Friedrichstraße auf 3-4 Stichwege
- Vorbereiten einer parallel zur Friedrichstr. verlaufenden durchgehenden Fußwegeverbindung zwischen der 1. und 2. Bautiefe des Quartiers

Mit der Planung wurde das Büro AC Planergruppe beauftragt, welche bereits das bis in diesen Plangeltungsbereich reichende Ortskernentwicklungskonzept erarbeitet hatte. Die externen Planungskosten werden durch einen privaten Grundeigentümer und Vorhabenträger übernommen.

Prüfung Umweltverträglichkeit

Kinder- und Jugendbeteiligung

Finanzielle Auswirkungen

<u>Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten</u>

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist: ☐ vollständig eigenfinanziert

☐ teilweise gegenfinanziert
☐ vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ Stellenmehrbedarf ☐ Stellenminderbedarf
☐ höhere Dotierung ☐ Niedrigere Dotierung
☐ Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ☐ ja ☐ nein
Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer Freiwilligen Leistung vor: ☐ ja ☐ nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Investition/Investitionsförderung	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						

Folgeeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschlussvorschlag

1. Der Vorentwurf der Planung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden. Alternativ kann der Entwurf des Planes und die Begründung für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt werden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen

Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

gez. Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n

1	B108_Planzeichnung
2	B108_Textliche Festsetzungen

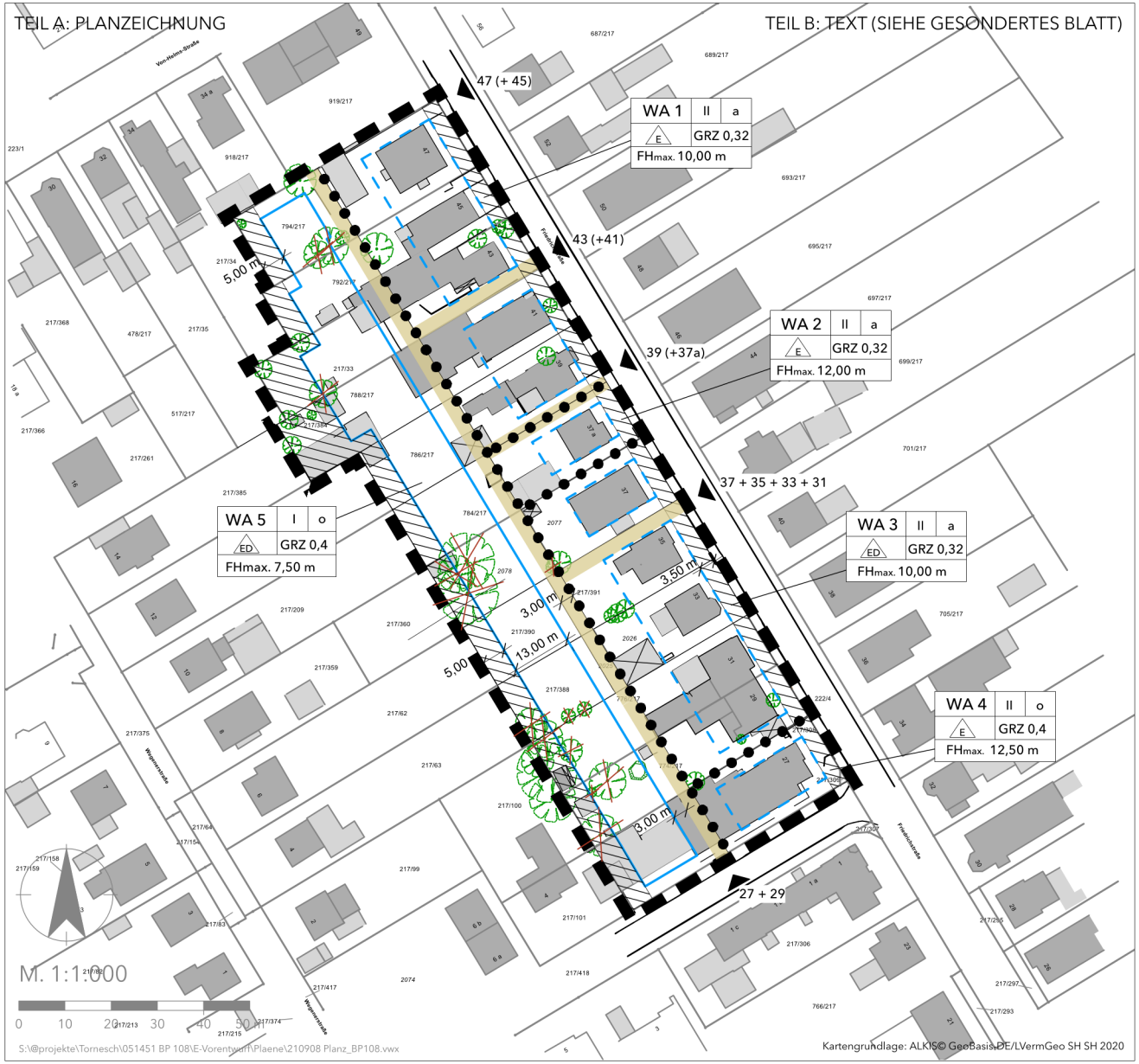
STADT TORNESCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 108

FÜR DEN BEREICH WESTLICH DER FRIEDRICHSTR. UND NÖRDLICH DER WILHELM-SCHILDHAUER-STR.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

TEIL A: PLANZEICHNUNG

TEIL B: TEXT (SIEHE GESONDERTES BLATT)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	I	o	Art der baulichen Nutzung - mit Zuordnungsnummer	Anzahl der Vollgeschosse	Offene Bauweise
ED	GRZ 0,4		Nur Einzel-/Doppelhäuser zulässige Dachneigung	Grundflächenzahl	
FH max. 7,50 m			maximal zulässige Firsthöhe		

a — abweichende Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NR. 108 (§ 9 Abs. 7 BauBG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mögliches Baufeld vordere Baureihe (Bestandsbauten erhalten Bestandsschutz)
- Mögliches Baufeld hintere Baureihe
- Zone mit Ausschluss von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen
- Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Entfallende Bäume
- 27 + 29 — mögliche Erschließungsbündelung von einzelnen Teilbereichen

STADT TORNESCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 108

VORABZUG

FÜR DEN BEREICH WESTLICH DER FRIEDRICHSTR. UND NÖRDLICH DER WILHELM-SCHILDHAUER-STR."

BEARBEITUNGSPHASE: VORENTWURF	PROJEKT-NR.: 051451	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA
MASSSTAB: 1:1.000	GEZEICHNET: WESTPHAL	DATUM: 08.09.2021

AC PLANER GRUPPE

AC PLANERGRUPPE GmbH
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25521 Itzehoe
Tel 04821 682 80 | www.ac-planergruppe.de

STADT TORNESCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 108

Teil B: Text
zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß §4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Anzahl der Wohneinheiten

In dem Teilgebiet WA 5 sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Firsthöhe / Gebäudehöhe

Für die Teilgebiete werden maximal zulässig Firsthöhen bzw. maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.
WA 1, WA 3 = FHmax. 10,00 m
WA 2 = FHmax. 12,00 m
WA 4 = FHmax. 12,50 m

WA 5 = FHmax. 7,50 m

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen in der 1. sowie 2. Baureihe ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straße „Friedrichstraße", gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Friedrichstraße.

2.3 Grundstückszufahrten

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von der Friedrichstraße in einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Zusätzlich zulässig sind die planzeichnerisch verorteten Geh, Fahr- und Leitungsrechte.

2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke (WA 5) ist vor Beginn der Bautätigkeiten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger in einer Breite von 3,00 m zu sichern.

2.5 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Zonen mit Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Für das Teilgebiet WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zur Friedrichstraße orientierte Fassadenseite hat eine zulässige Länge von max. 10,00 Metern. Der seitliche Grenzabstand von min. 3,00 m gemäß LBO ist einzuhalten.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkun- gen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Verkehrslärm

(1) Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m3 je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

(2) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenplan 1 (Anlage 3a) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 (Anlage 3b) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
(3) Von der Festsetzung (1) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
(4) Gilt für den Bereich >60 dB(A) am Tag, vgl. Anlage : Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm, 3xv. mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Es sind regionale Obstbaum-Sorten zu verwenden.

6 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7 Dachbegrünung

Dächer (von Hauptgebäuden wie Nebenanlagen) mit einer Dachneigung bis 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

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

8.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt nach Vorlage des Wasserwirtschaftlichen Konzepts.

8.2 Regenrückhaltung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt nach Vorlage des Wasserwirtschaftlichen Konzepts.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

9 Dächer

9.1 Dachneigung und Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude in den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Zwerchdächer zulässig. In dem Teilbereich WA 5sind nur flach geneigte Dächer bis 20° zulässig.

9.2 Staffelgeschosse

In den Baufeldern des WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Ausbildung von Staffelgeschossen oder ein Zurückspringen des Obergeschosses gegenüber dem Erdgeschoss unzulässig.

9.3 Dachdeckung

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in anthraziter Farbgebung sowie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und begrünte Dächer. Darüber hinaus zulässig sind verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten.

Solar- / Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

10 Materialien der Außenwände / Fassaden

Im gesamten Geltungsbereich ist die Gestaltung der Außenwände ausschließlich mit Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Ausgenommen sind Wintergärten. Fassaden in Rund- und Blockbohlenbauweise sind unzulässig.

11 Einfriedung

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubholzarten zulässig.