Bebauungsplan 19

Gemeinde Ritterhude

"Sportplatz Heidkamp / Klemperhagen"

- Abschrift -

instara

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

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

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig
Offene Bauweise
z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Strom und Elektrizitätsgen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlage

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsverbot

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (für Stellplätze) (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1. **Fläche für Sport- und Spielanlagen / "Sportanlage"**
Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen "Sportanlage" sind Gebäude (z. B. Clubhaus, sanitäre Einrichtungen, Geräteschuppen) nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. **Zu- und Ausfahrten**
Grundstückszu- und -ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
3. **Stellplätze**
Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Stellplätze nur in den gesondert gekennzeichneten Grundstücksflächen (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen) zulässig.
4. **Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), - Schank(wirtschaften), - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
5. **Anzahl der Wohnwohnheiten im WA**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
6. **Maximale Höhe baulicher Anlagen im WA**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 6,00 m begrenzt. Diese Festsetzung gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße Heidkamp/Klemperhagen bis zu der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 16 Abs. 1 BauNVO). Die Überschreitung um maximal 1,00 m für untergeordnete bauliche Anlagen ist ausnahmsweise zulässig.
7. **Grundflächenzahl im WA**
Die Grundflächenzahl wird im WA auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf 20 v. H. begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
8. **Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
8.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
8.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Baumart an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.
9. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
9.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1 sind gemäß § 9 (1) 25a e BauGB durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Inbetriebnahme der Sportanlage folgenden Pflanzperiode Bepflanzungsmaßnahmen mit standortgerechten und bodenschützenden Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Sandbirne, Eberesche, Hainbuche, Schmiedel, Bitzumhasel, Wellblatt, Schlehe, Schwarzer Holunder, Wildrose) unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände vorzunehmen.
Die Mindestpflanzenanzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m x 2 m festgesetzt.
Pflanzqualität:
Bäume: Stamm, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 12-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Sträucher: Höhenstufe der Pflanzqualität verschiedene Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
9.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1 ist durch den Grundstückseigentümer eine Wallhecke als dreireihige Strauch-Baumhecke spätestens in der auf die Inbetriebnahme der Sportanlage folgenden Pflanzperiode gemäß der Artenliste und der Windexpositionen der textlichen Festsetzung 9.1 anzulegen. Die Bepflanzung ist nicht in Reihe und Gliedzuordnung, sondern im Verbund auf Lücke. Die Strauchen sind in Gruppen von 4 bis 8 Pflanzen gleicher Art mit einem Pflanzabstand von 2 m zu pflanzen. Dabei ist als Orientierte alle 15 m eine Stieleiche zu setzen. Der erforderliche Erdwall ist mit einer Höhe von 1,0 m bis 1,5 m, einer Böschungsneigung von 1:1 und einer Kronenbreite von 0,5 m - 1,0 m zu errichten.
Die Lage des Wallkörpers ist so zu wählen, dass die in der Örtlichkeit stockenden Einzelbäume möglichst in die Wallkörper integriert werden.
Die verbleibende Fläche ist (durch Subsoilen!) als extensiv genutzte Gras-Kraut(ur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanze ist alle 2 Jahre (nicht vor dem 15. Juni) abschnittsweise unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen.

Nachrichtliche Hinweise

Bauverbotszone
Innerhalb der Bauverbotszone der BAB 27 (2 - 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, dieses gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Anlagen der Außenwerbung entsprechend (§ 9 Abs. 11 V. m. Abs. 6 FStrG). Die oberste Landesstraßenbaubehörde Bremen kann hiervon im Einzelfall Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erteilen.

Baubeschränkungszone
Innerhalb der Baubeschränkungszone der BAB 27 (40 - 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde Bremen (§ 9 Abs. 2 FStrG).

Anlagen
Sollen im Zuge von Baumaßnahmen Mülldeponien, Ablagerungen bzw. Altlastenorte (kontaminierte Bahnstaffelhöhen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osterholz sofort zu benachrichtigen.

Kampfmittel
Im Plangebiet sind keine Luftkampfmittel vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Wallhecken
Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung hinter oder (hinter - nicht bewällig) werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erhalt und Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

WA | I o
0,3 | H. max.: 6,5m

Bauweise: o

Nr. I
Nr. II

LPB V
LPB IV
LPB III
LPB II

BAB – A 27

Heidkamp – K 37

Sportplatz

Grünanlage

Parkplatz

Graben

Bruchland

Hecke

Weg

Straße

Graben

Graben

Graben