

Bebauungsplan Nr. 13a Gemeinde Hemmingstedt

Teil B: Text

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

Allgemeine Wohngebiete – WA –

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete – WA – sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

unzulässig.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 Abs. 4 LBO)

2.1 Außenwandgestaltung:

Verblendmauerwerk oder Putz; Verblendmauerwerk mit Teilflächen in Holz, Schiefer, und/oder Kunstschiefer, wobei das Verblendmauerwerk überwiegen muss. Innerhalb der Baugrundstücke Nr. 1 – Nr. 7, Nr. 10, Nr. 11, und Nr. 47 – Nr. 50 ist zusätzlich die Verwendung von Holz als Außenwandmaterial zulässig.

Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Holz, Metall oder Kunststoff.

2.2 Dachform:

Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach.

2.3 Dachneigung:

Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach: 35 – 48 Grad

Pultdach: 15 – 35 Grad

Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 – 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.

2.4 Dacheindeckung:

Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. In Verbindung mit der Verwendung von Holz aus Außenwandmaterial sind zusätzlich Vegetationsdächer zulässig.

2.5 Garagen:

Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1); die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. Dachneigung 0 – 30 Grad.

2.6 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m³ umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO unterliegen darüber hinaus keinen gestalterischen Festsetzung.

2.7 Einfriedigung:

Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Straßenverkehrsflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante Gehweg zulässig.

2.8 Grundstückszufahrten:

Grundstückszufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Decke herzustellen. Bituminöse Baustoffe und Betonplatten mit einer Größe von mehr als 0,25 m² sind unzulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche- Fahrbahn- bzw. der mittleren Höhenlage der jeweils als Erschließungsfläche dienenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Fläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 9,50 m festgesetzt.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Innerhalb der Baugrundstücke Nr. 20, Nr. 21, Nr. 33 – Nr. 36 sowie Nr. 46 sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume an den Seiten der Gebäude anzuordnen, die keine direkte Sichtverbindung zur Liether Straße haben, Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile beträgt min. 35 dB. Nachweise zur Schalldämmung nach DIN 4109 sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führen.

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 500 m² festgesetzt.