



# Gemeinde Tramm

## Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“

# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“

## Lage im Raum



PROKOM

STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH



1

### Aufstellungsbeschluss

durch die Gemeindevertretung



### Erarbeitung eines Plankonzeptes

durch die Verwaltung oder durch ein beauftragtes Stadtplanungsbüro



2

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



### Erarbeitung eines förmlichen Planentwurfes

Prüfung und Bewertung der eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit und der Behörden



### Beschluss der öffentlichen Auslegung

durch die Gemeindevertretung



3

#### Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

#### Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschluss zur Abwägung über die Stellungnahmen

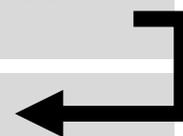
4

### Beschluss des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes

durch die Gemeindevertretung

### Rechtskraft des Bebauungsplanes

nach Bekanntmachung



Genehmigung der Änderung Flächennutzungsplan durch die Landesplanung



# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“ Bebauungskonzept



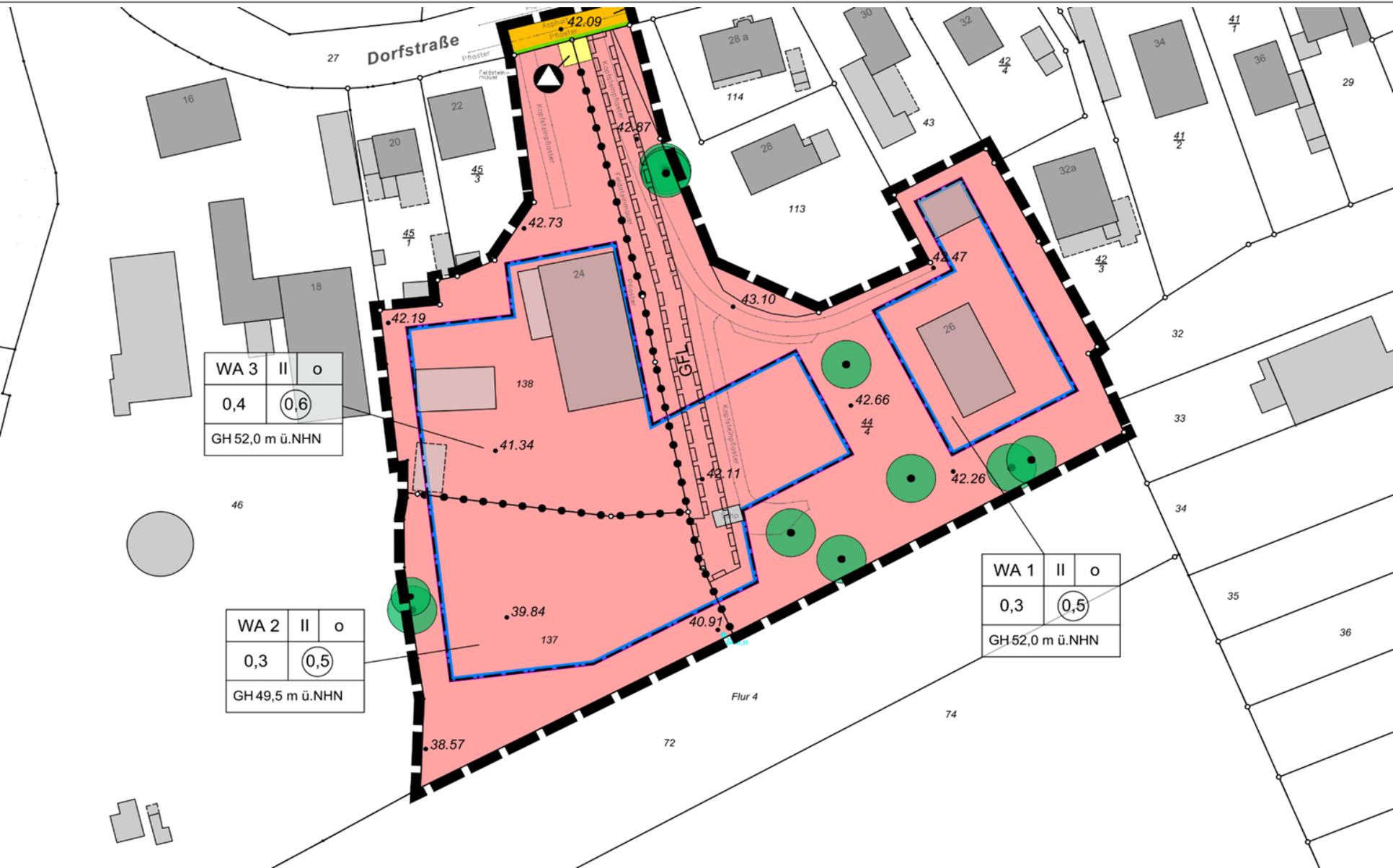
STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH



# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“ Planzeichnung des Bebauungsplanes

PROKOM

STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH



# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 und 13 a BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

- 2.1.1 Innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.
- 2.1.2 Innerhalb des Teilbereiches 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
- 2.1.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“

## Textliche Festsetzungen

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO**

- 2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
- 2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 2,5 m überschritten werden.

# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“

## Textliche Festsetzungen

### **4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 4.1 Innerhalb der Teilbereiches 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) ist je volle 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.
- 4.2 Innerhalb des Teilbereiches 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) ist je volle 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.
- 4.3 Innerhalb des Teilbereiches 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) ist je volle 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu vier Wohnungen zulässig.
- 4.4 Bezugsgröße der Regelungen 4.1 bis 4.3 ist die Fläche des späteren Grundstückes innerhalb des jeweiligen Teilbereiches des Allgemeinen Wohngebietes.

# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“

## Textliche Festsetzungen

### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv oder intensiv zu begrünen.
- 5.3 Innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume innerhalb es Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.
- 5.4 Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

### **6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 6.2 Auf den Baugrundstücken ist je vollen 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“

## Textliche Festsetzungen

### **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H**

#### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der Fläche der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

#### **2 Dachform**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H**

- 2.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 15° bis 50° sowie extensiv begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
- 2.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von >15 ° der Dachneigung entsprechen.

#### **3 Erforderliche Stellplätze**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“

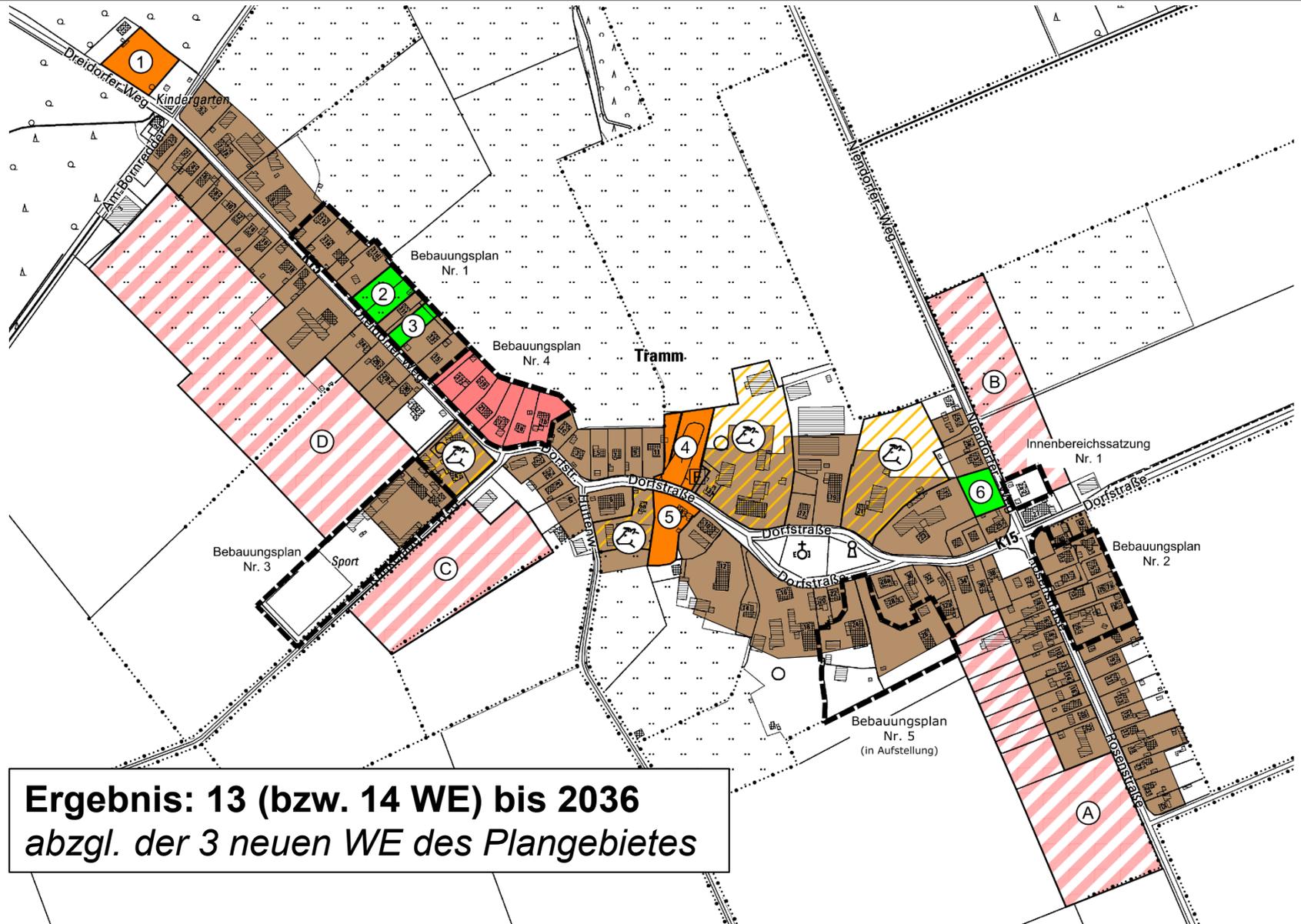
## Textliche Festsetzungen

- 4 Einfriedungen**
  - § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H**
- 4.1 Einfriedungen sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist möglich, soweit Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.
- 4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 4.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.

# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“ Baulückenkataster und Entwicklungsflächen

PROKOM

STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH



**Ergebnis: 13 (bzw. 14 WE) bis 2036**  
*abzgl. der 3 neuen WE des Plangebietes*

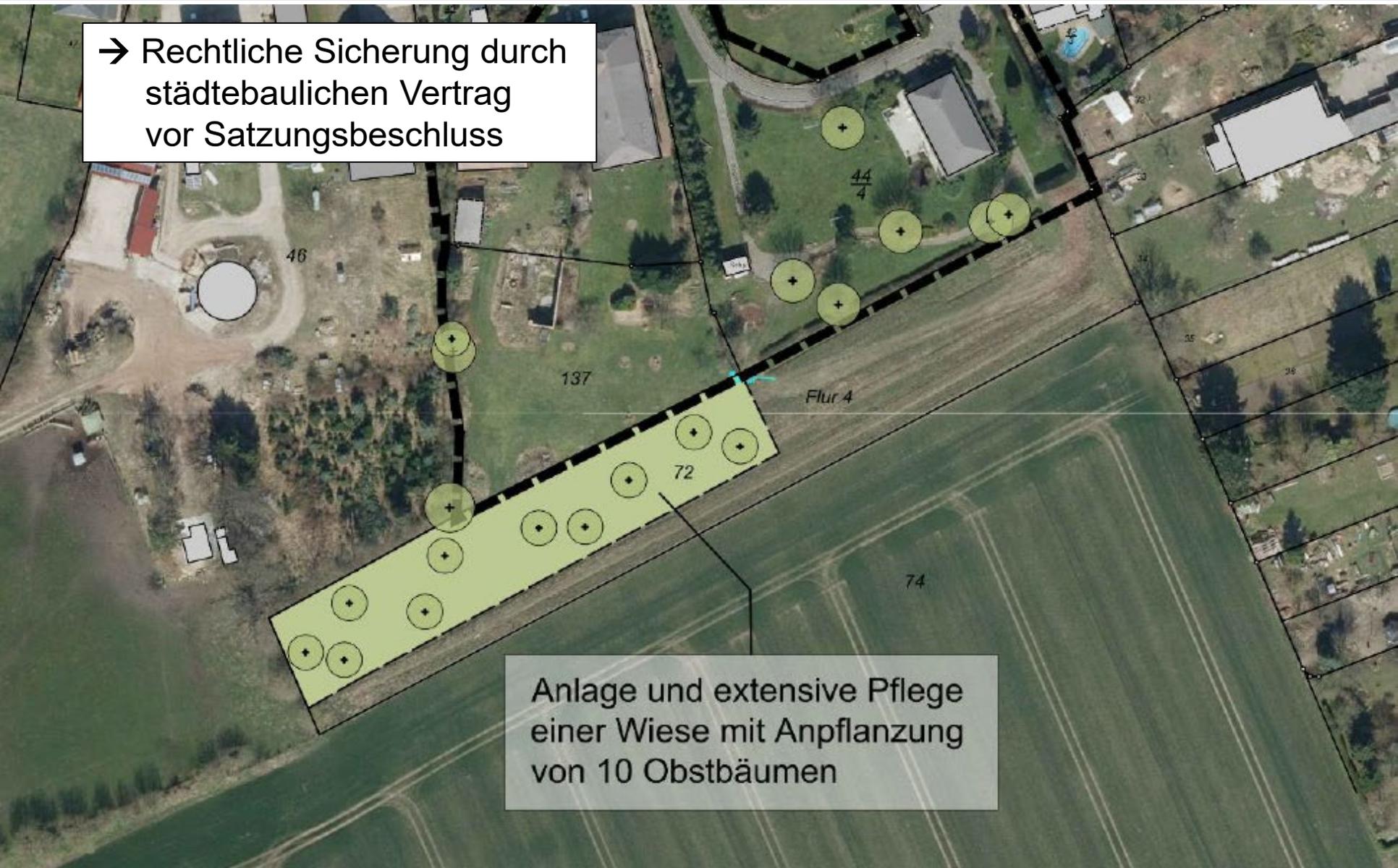
# Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstraße“ Ausgleichsmaßnahme

PROKOM

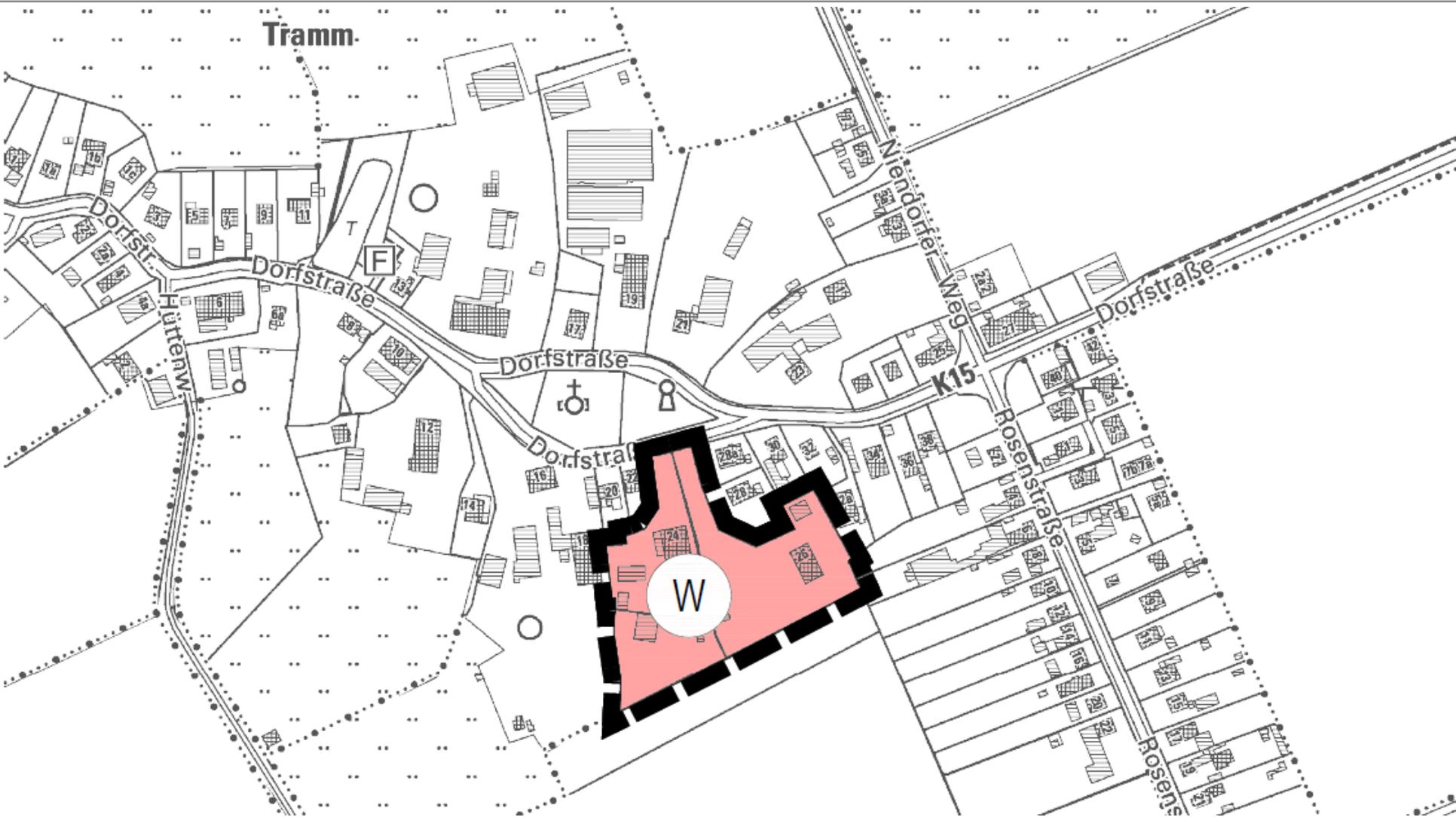
STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH

→ Rechtliche Sicherung durch  
städtebaulichen Vertrag  
vor Satzungsbeschluss

Anlage und extensive Pflege  
einer Wiese mit Anpflanzung  
von 10 Obstbäumen



# 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung



1

### Aufstellungsbeschluss

durch die Gemeindevertretung



### Erarbeitung eines Plankonzeptes

durch die Verwaltung oder durch ein beauftragtes Stadtplanungsbüro



2

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



### Erarbeitung eines förmlichen Planentwurfes

Prüfung und Bewertung der eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit und der Behörden



### Beschluss der öffentlichen Auslegung

durch die Gemeindevertretung



3

#### Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

#### Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschluss zur Abwägung über die Stellungnahmen

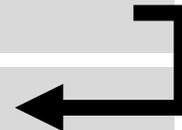
4

### Beschluss des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes

durch die Gemeindevertretung

### Rechtskraft des Bebauungsplanes

nach Bekanntmachung



Genehmigung der Änderung Flächennutzungsplan durch die Landesplanung

