

# **Stadt Friedrichstadt Bebauungsplan Nr. 3, 15. Änderung „Seerosenufer“**

**Stand: März 2025 - Entwurf**

## **Teil B - Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **1.2 Unzulässigkeit von Ferienwohnungen / Zweitwohnsitze**

Aufgrund des Ausschlusses von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störender Gewerbebetriebe sind auch Ferienwohnungen unzulässig.  
Es sind nur „Dauerwohnungen“ zulässig, d.h. nur Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz i.S. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet haben.

#### **1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sind nur zum kurzfristigen Be- und Entladen etc. zulässig. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen ist unzulässig.

#### **1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hierzu zählen auch Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen an den Fassaden und auf den Grundstücksflächen des Parkhauses und der Kita sind unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugsebenen (§ 16 und § 18 BauNVO)**

Für die Allgemeinen Wohngebiete gelten folgende maximal zulässigen Gebäudehöhen:  
max. Gebäudehöhe bei einer festgesetzten max. Viergeschossigkeit: max. 16,0 m.  
max. Gebäudehöhe bei einer festgesetzten max. Dreigeschossigkeit: max. 13,0 m.  
max. Gebäudehöhe bei einer festgesetzten max. Zweigeschossigkeit: max. 10,0 m.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Kita“ gilt folgende maximal zulässige Gebäudehöhe:  
max. Gebäudehöhe: max. 7,0 m.

Bezugsebene der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen fertiggestellten Straßenverkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche auf Höhe der Gebäudezuwegung.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ein Überschreiten der max. zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie u.a. Aufzugsschächte, Schornsteine, Antennenanlagen und Photovoltaikanlagen zulässig.

Das Parkhaus entlang der Bahnlinie muss gem. § 16 Abs. 4 BauNVO zwingend eine Mindesthöhe von 12,60 m besitzen. Bezugsebene ist hier die Höhenlage der westlich angrenzenden Gleisanlage.

## **2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 von 100 bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig. Hierbei sind die Flächen der notwendigen Feuerwehrumfahrten für die Berechnung der GRZ nicht in Ansatz zu bringen, diese sind grundsätzlich zulässig.

## **3. "Bedingte" Zulässigkeit der baulichen und verkehrlichen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes werden erst dann rechtswirksam, wenn zuvor das ebenfalls festgesetzte Parkhaus mit seiner aktiven Lärmschutzfunktion entlang der Bahnlinie errichtet wurde. Hierzu muss die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ komplett überbaut werden und die festgesetzte Mindesthöhe von 12,6 m über den westlich gelegenen Gleisanlagen zwingend eingehalten werden.

Die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes werden erst dann rechtswirksam, wenn aus Hochwasserschutzgründen das Gelände, das einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, auf eine Mindesthöhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) von 2,50 m über NHN (Normalhöhennull) erhöht wurden.

## **4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzmaßnahmen / Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **4.1 Aktiver Lärmschutz**

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ein Parkhaus mit einer Mindesthöhe von 12,6 m über den westlich gelegenen Gleisanlagen zu errichten. Hierbei sind die Ostfassade (bis auf den Zu- und Ausfahrtsbereich) und die Südfassade geschlossen auszubilden.

### **4.2 Passiver Lärmschutz**

In Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LBP IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

In den LPB III und LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Bahnhofstraße, Eisenbahn) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Außenwohnbereiche sind an den westlichen Fassaden der ersten Bebauungsreihe zur Bahnhofstraße nicht zulässig. Sind ausnahmsweise Außenwohnbereiche nach Westen hin vorgesehen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) abzuschirmen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

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

### **5.1 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf privaten Grundstücksflächen**

Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

### **5.2 Muldenversickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf Straßenverkehrsflächen**

Das anfallende Oberflächenwasser ist in Mulden aufzufangen und anschließend über den Oberboden zu versickern und nachfolgend in Dränleitungen in die Treene abzuleiten.

### **5.3 Gründächer**

Die Dachflächen der zukünftigen Gebäude sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mind. 15 cm auszubilden.

### **5.4 Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der öffentlichen Räume sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur, mit insektendichten Leuchtgehäusen, mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° zu verwenden. Abstrahlungen oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sind unzulässig.

### **5.5 Abschirmgrün**

Die Anpflanzung erfolgt mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen min. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von max. 1 m zueinander (Liste s. Umweltbericht). Großkronige Bäume sind zum Schutz des Parkhauses und der westlich angrenzenden Bahnanlage nicht zu verwenden. Seitliche Rückschnitte sind zur Verkehrssicherung und zum Schutz der baulichen Anlagen möglich. Das Abschirmgrün ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen.

### **5.6 Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung**

Als Kompensation der Beseitigung von 14 Bäumen im Plangebiet, die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Friedrichstadt geschützt sind, sind 14 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-18 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind in der öffentlichen Grünfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

## **5.7 Gehölbeseitigung (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Gehölzbrütern dürfen Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Gehölzschonfrist im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchgeführt werden.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zur Vermeidung von Tötungen von baumbewohnenden Fledermäusen Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm vor der Fällung auf das Vorhandensein von Höhlen oder anderen geeigneten Quartierstrukturen zu prüfen. Bei positivem Befund sind weitere Maßnahmen erforderlich, die vorab mit der UNB abzustimmen sind.

## **6. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)**

### **6.1 Fassadengestaltung und -materialien**

Wohngebäude:

Die Außenwandflächen der baulichen Hauptanlagen sind als Sichtmauerwerk / Klinkerriemchen (Flächenanteil mind. 65 %) und Putzflächen auszuführen. Holz-, Metall- und Glaselemente sowie Photovoltaikanlagen als untergeordnete Bauteile sowie Wintergärten sind zulässig.

Parkhaus und Kita:

Glänzende und stark reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

### **6.2 Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind Dachgeschosse, die dreiviertel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

### **6.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig

Fahnenmasten, freistehende Werbeanlagen, reflektierende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Im Planbereich sind Werbeanlagen nur zulässig, soweit sie eine Ansichtsfläche von max. 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Warenautomaten sind unzulässig.

### **6.4 Gestaltung der Garten- und sonstigen Freiflächen**

Die Anlage von Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten und die Verwendung von großflächigen Folien für die Gartengestaltung ist unzulässig.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **7.1 Archäologische Kulturdenkmäler (§ 15 DSchG)**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der

Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **7.2 Baudenkmalbestand - Bahnhofsgebäude**

Im Umgebungsschutzbereich des Bahnhofsgebäudes gilt ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt. Dies gilt für die Ausgestaltung der hier angrenzenden zukünftigen baulichen Anlagen - Parkhaus und Kita-.

## **Hinweise und Empfehlungen**

### **a. Hinweise zum Schutz des Grundwassers**

Zum Schutz des Grundwassers ist während der Bauphasen besonders sorgsam mit Treibstoff, Öl und anderen Chemikalien umzugehen. Ferner dürfen keine Baumaterialien zum Einsatz kommen, die durch Auslaugung oder Auswaschung wassergefährdende Inhaltsstoffe abgeben können. Die Entsorgung sanitärer Anlagen während der Bauphasen ist ohne Gewässergefährdung sicherzustellen.

### **b. Pfahlgründungen**

Werden bauliche Anlagen mit Pfahlgründungen errichtet, so sollen diese nicht gerammt sondern ausschließlich gebohrt und verdrängt werden.

### **c. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können während der Öffnungszeiten des Amt Treene - Nordsee dort eingesehen werden.