

03

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Hinweise**

zum

**Bebauungsplan
samt örtlichen Bauvorschriften**

**„Goethestraße –
ehemaliger Kindergarten“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Fassung für die Offenlage

Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Goethestraße – ehemaliger Kindergarten“

Projekt-Nr.

1741

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. WieseHügel, M.Sc. T. Langer

Datum

19. Juli 2018

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis**Seite**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
Allgemeines Wohngebiet	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports	3
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.....	4
7. Zahl der Wohnungen	4
8. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie.....	4
9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	4
10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
10.1 Aufschüttungen	4
10.2 Außenbeleuchtung.....	4
10.3 Gebäudebestandteile aus Metall	5
10.4 Versiegelungsgrad.....	5
10.5 Dachbegrünung	5
11. Anpflanzen von Bäumen	5
Hinweise.....	6
1. Altlasten und Bodenschutz.....	6
2. Auffüllungen	6
3. Beleuchtung und Elektrische Anlagen	6
4. Beseitigung von Gehölzstrukturen	7

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Schank- und Speiswirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), einer maximal zulässigen Traufhöhe (THmax) und maximal zulässigen Gebäudehöhe (Hmax) sowie der zwingenden Geschossigkeit in der jeweiligen Nutzungsschablone dargestellt.

Sockel sind bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind bis zu einer max. Traufhöhe von 3,0 m und einer max. Höhe von 5,5 m zulässig. Bei Flachdächern entspricht die max. Traufhöhe der maximalen Höhe von 5,5 m.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäude- und Firsthöhen gilt die Höhenlage der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße auf Höhe der Grundstücksmitte. Sofern ein Grundstück mehrere erschließende Straßen besitzt, gilt als unterer Bezugspunkt der Mittelwert der wie oben beschrieben berechneten Bezugspunkte.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes.

In WA 1 gilt: Der obere Bezugspunkt für die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

In WA 2 gilt: Der obere Bezugspunkt für die Traufe ist die Oberkante des Rohfußbodens des Staffelgeschosses. Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse darf maximal 80 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen. Das Staffelgeschoss ist mindestens um 1,50m von der an der Südseite gelegenen Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

Die maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch technische Anlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen, Wärmetauscher, Antennen, Aufzüge) um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist und die technischen Anlagen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Der Abstand zum Dachrand ist bei Garagen, Carports und Nebenanlagen freibleibend.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

o offene Bauweise

offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen der BauNVO und den Abstandsregelungen der LBO-BW.

4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO,

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und entspricht der Richtung des Doppelpfeils.

In WA 2 gilt: Die Richtung Süden gewandte Wandfläche des Staffelgeschosses ist parallel zur Hauptfirstrichtung auszubilden.

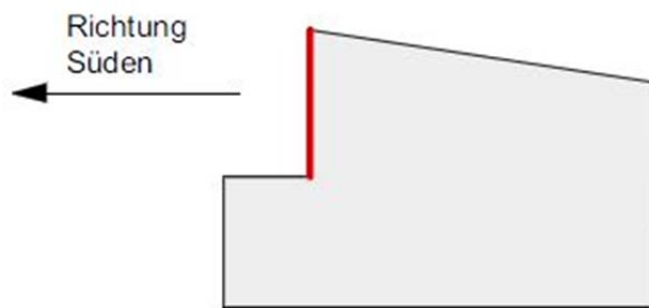


Abb. 1: Prinzipskizze: Stellung der baulichen Anlagen in WA 2, Quelle: bhm

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports müssen mit ihrer Längsseite einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, wobei der Dachüberstand (einschl. Dachrinne) einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss.

Garagen müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, wobei der Dachüberstand (einschl. Dachrinne) einen Abstand von mindestens 4,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss.

Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,0 m, wobei der Dachüberstand (einschl. Dachrinne) einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

7. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Wohnweg und die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Aufschüttungen

Für Aufschüttungen sind autochthone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

10.2 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen,

LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

10.3 Gebäudebestandteile aus Metall

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

10.4 Versiegelungsgrad

Ebenerdige PKW-Stellplätze und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Unter-/Oberbau und Belag zu versehen (Rasengitter, Schotterterrassen, Fugenpflaster, o.ä.).

10.5 Dachbegrünung

Alle Dachflächen mit Neigung bis zu 15° sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf jedem Grundstück ist jeweils ein einheimischer, großkroniger Baum aus nachfolgender Liste anzupflanzen und zu erhalten.

Pflanzliste, Laubbäume:

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Prunus varius (Kirschbaum)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)

HINWEISE

1. Altlasten und Bodenschutz

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Dezernat IV Umwelt und Gesundheit - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sollten im Vorfeld mit Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Dezernat IV Umwelt und Gesundheit - Amt für Wasser- und Bodenschutz - abgestimmt werden.

Im Falle eines unwahrscheinlichen Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist kontaminierter Boden fachgerecht zu entsorgen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

2. Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zu Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

3. Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

4. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Auf den § 43 NatschG BW „Allgemeiner Schutz der Pflanzen und Tiere“ wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Tieren während der Brutzeiten sind zulässige Rodungen und erhebliche Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.