

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**Allgemeines Wohngebiet WA** gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

##### 2.1 Maßgebende Grundstücksfläche

Die maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des gesamten privaten Baulands im Geltungsbereich.

##### 2.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist durch Höhen ü.NN gemäß Plan-einschrieb festgesetzt.

##### 2.3 Traufhöhe

**Die Traufhöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Für untergeordnete Dachaufbauten** (z.B. Dachgaupen, Zwerchgiebel, Dachaufsätze) sind die festgesetzten Traufhöhen nicht maßgebend.

**Bei Doppelhäusern und Hausgruppen** ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte TH zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind nur zulässig, wenn die gleiche Wandhöhe für beide Doppelhaushälften / die gesamte Hausgruppe gesichert ist.

## 2.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**Die überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Terrassen** sind auch mit Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche vom 10 m<sup>2</sup> zulässig.

**Doppelhäuser / Hausgruppen** sind nur zulässig, wenn der gemeinsame Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / weiterer Reihenhäuser (Elemente einer Hausgruppe) gesichert ist.

## 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

**Stellplätze und Garagen** sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

**Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14(2) BauNVO) können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zugelassen werden.

## 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte / Reihnhaus (Einzelelement einer Hausgruppe) zulässig.

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

### 6.1 Bodenschutz

Die Beanspruchung oder Verdichtung von Boden ist zu vermeiden. Der Verlust der Bodenfunktionen ist durch einen selektiven Abtrag und sachgerechte Lagerung von Ober- und Unterboden bis zur weiteren Verwendung zu vermindern. Zum Erhalt und Schutz des humosen Oberbodens ist dieser, wenn keine Verwendung innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist, einer landschaftsgärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

### 6.2 CEF-Maßnahme Nischenbrüter

Für Nischenbrüter sind folgende Nisthilfen fachgerecht an Bäumen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 5689, 3496 und 138 anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 x Nischenbrüterkasten (z.B. Schwegler 1N) geeignet für Haus- und Gartenrotschwanz
- 2 x Halbhöhle (z.B. Schwegler 2HW) geeignet für Hausrotschwanz

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

### 6.3 CEF-Maßnahme Haussperling

Für den Haussperling sind folgende Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 x Sperlingskolonie (z.B. Schwegler 1SP)

Die beiden Nisthilfen sind während der Bauzeit zunächst an Pfählen anzubringen, die randlich im Planungsgebiet aufzustellen sind. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Nisthilfen an die neu errichteten Gebäude umzuhängen.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

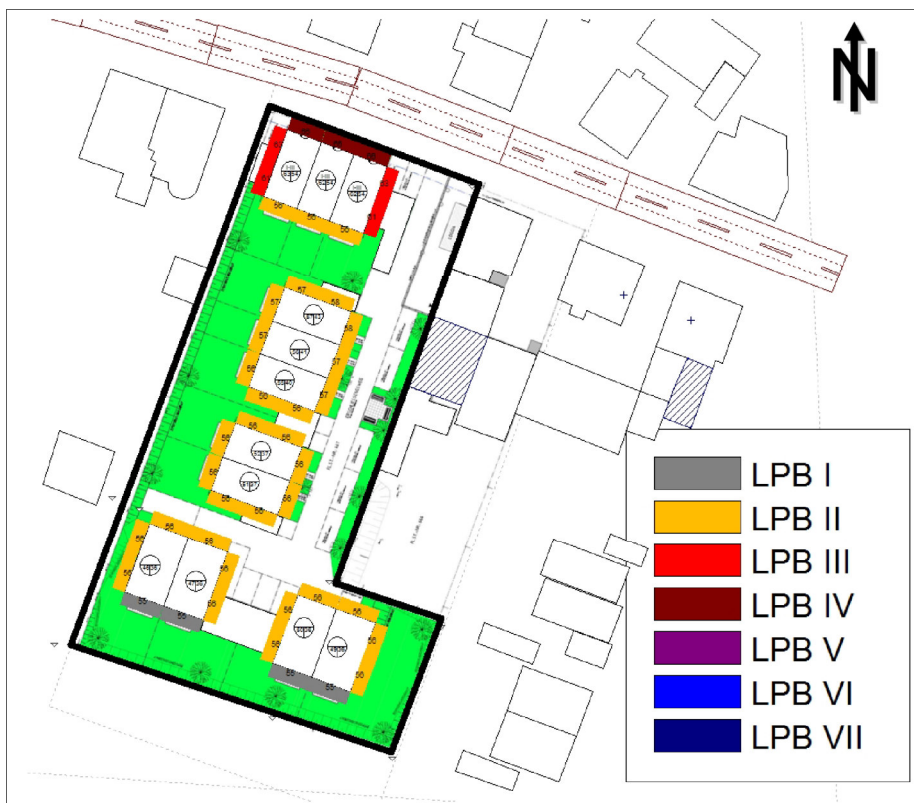
#### 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

#### 8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile beziehen sich auf die raumweise Betrachtung der resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile. Die Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen wird anhand des Lärmpegelbereichs in Abhängigkeit der Raumart nach DIN 4109 durchgeführt. Hierbei sind die in Tabelle 1 dargestellten Schallschutzanforderungen einzuhalten.

Aufgrund dessen, dass bei dem hier untersuchten Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Grundrissplanung vorliegt, werden im Folgenden die Lärmpegelbereiche sowie das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der jeweiligen Fassaden sowie des Dachs dargestellt.



**Abb.1:** Lärmpegelbereiche (Quelle: Quelle Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, Schorndorf, 2017)

Die resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w, res}$  sind fassadenweise unter Berücksichtigung aller Bestandteile der Außenbauteile (Außenwand, Dach, Fenster, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen, Sonnenschutzvorrichtungen usw.) einzuhalten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

Bauteil	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erf. R'w,res [dB]
Fassade Nord	66	IV	40
Fassade Süd	56	II	30
Fassade West	63	III	35
Fassade Ost	63	III	35

Werden aktive Maßnahmen, z.B. in Form von der Lärmquelle zugewandten Vorbauten, getroffen, so bewirkt dies tendenziell eine Verringerung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile. Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung sind zu treffen, d.h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Weiterhin ist zu beachten, dass beim Einsatz eines Wärmedämm-Verbundsystems dieses keinen negativen Einfluss auf die Schalldämmung der Bauteile aufweisen darf. Dies ist ggf. vom Hersteller durch ein Prüfzeugnis bzw. eine bauaufsichtliche Zulassung zu belegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

## **9 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **9.1 Allgemeines**

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

### **9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken**

Als Puffer und optische Abschirmung zu den benachbarten Grundstücken ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche.

### **9.3 Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen**

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

### **9.4 Anfahrerschutz**

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baum-schutzbügel, Hochbordsteine).

### 9.5 Pflanzpflicht Einzelbäume pro Baugrundstück

Auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

### 9.6 Artenliste

<b>Artenliste</b>	
<b><u>Bäume:</u></b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
<b><u>Sträucher:</u></b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Ein- / Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball