



Bebauungsplan

„Finkenstraße“, Ortsteil Berghausen

– Textliche Festsetzungen –

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 1, § 3 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb wie folgt festgesetzt:

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

GRZ = 0,4 als Obergrenze

Die zulässige Grundstücksfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenze.

Auf Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzung wird besonders hingewiesen.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) ist festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), mit „o“ gekennzeichnet.
- Doppelhausbebauung zwingend für Baufeld A

Zulässig in Baufeld B, C, D, E sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen. Bei Hausgruppen darf die Breite von 7,00 m der einzelnen Gebäuden nicht unterschritten werden.

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen zulässig. Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne § 5 Abs. 6 LBO sind ausnahmsweise zulässig. Auf Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

4.2 Temporäre Festsetzungen aus Gründen des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1, Ziff. 24 BauGB)

Aus Gründen des Artenschutzes ist im östlichen Plangebietsbereich eine Fläche umgrenzt, in die – temporär – nicht eingegriffen werden darf.

Die in dieser Fläche vorgenommenen Festsetzungen zur Regelung der baulichen Anlagen sind erst dann geltendes Recht, wenn die notwendige Umsiedlung der dort befindlichen, geschützten Tierarten erfolgt ist und für die betreffenden Grundstücke durch einen geeigneten Sachverständigen eine Baufreigabe bescheinigt wurde. Bis zum Vorliegen einer diesbezüglichen Bescheinigung sind jedwede Eingriffe in diesen Flächen nicht erlaubt.

5. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

5.1 Wandhöhe und Gebäudehöhe

Die maximalen Wandhöhen und Gebäudehöhen sind durch Planeinschrieb im jeweiligen Baufenster müNN festgesetzt. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut/Attika. Die Gebäudehöhe wird definiert durch OK First bei geneigten Dach oder OK Attika bei Flachdach.

5.2 Dachgeschoss bei Baufenster C

Dachgeschosse /Staffelgeschosse– dürfen maximal $\frac{3}{4}$ der Gebäudegrundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses ist mit dem Dachgeschoss / Staffelgeschoss bei nach Osten und Westen ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten, nach Norden und Süden ein Mindestabstand von 1,50m.

Dachgeschosse bei Baufenster D und E

Dachgeschosse / Staffelgeschosse dürfen maximal $\frac{3}{4}$ der Gebäudegrundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Auf der südlichen Fassadenseite (entlang Wöschbacher Straße) muss mit dem Dachgeschoss durchgehend ein Abstand von 2,50 m zur Außenkante/Brüstung bzw. von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses eingehalten werden. An den Seitlichen Fassaden nach Osten und Westen ist auf einer Länge von $\frac{2}{3}$ der Gebäudebreite, ausgehend von Süden, ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten.

6. Festsetzungen passiver Schallschutz

In den Planzeichnungen Anlage 1 und 2 sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Lärmpegelbereiche LPB III bis LPB V) festgesetzt. Hierin ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume

mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschieden im Beuth-Verlag)

Lärm- pegel- bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Kranken- anstalten und Sanato- rien [dB]	Wohn- und Schlafräum in Woh- nungen und Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Im Plangebiet ist an allen Schlafräumen an den West- und Südseiten der Bebauung im Plangebiet, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

7. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren sowie der extra dafür im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (GA) zulässig.

Es wird empfohlen, Garagen, die weniger als 5,0 m Stauraum ab der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, mit funkferngesteuerten Toröffnungsanlagen auszurüsten.

Die Dachüberstände und die Dachabläufe der Garagen und Carports dürfen nicht auf die öffentlichen Flächen ragen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO bis 25 m³ umbauter Raum, bei einer Gesamthöhe von nicht mehr als 2,5 m, sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Flächen (auch: Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze) zulässig.

8. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche an der Einmündung der Finkenstraße in die Wöschbacher Straße ist als kräuterreiche Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Gemäß der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind auf dieser Fläche 5 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Die Standorte für Baumpflanzungen sind einzuhalten. Bei Überschneidungen mit Leitungsrechten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte verschoben werden. Die Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen.

Alle Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines halben Jahres zu ersetzen.

Für die Baumpflanzungen sind Arten der folgenden Liste auszuwählen:

Vorschlagsliste Bäume A: (nur Hochstammbäume zulässig):

Geforderte Pflanzqualität STU 14/16 cm (Stammumfang in 1 m Höhe), Stammhöhe bis zum Kronenansatz: mind. 2,0 m

Apfel Malus spec. in Sorten

Birne Pyrus spec. in Sorten

alternativ:

Walnuss Juglans regia

Stadtbirne Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘

Kirschbaum Prunus avium ‚Plena‘

Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan nicht für Gebäude und nicht für erforderliche Zugänge (mit Wegerecht belastete Flächen) vorgesehenen Flächen sind zu begrünen und als gärtnerische Anlagen dauerhaft zu unterhalten. Ihre Befestigung ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen zulässig. Hierfür sind Beläge zu wählen, die eine Versickerung des Regenwassers erlauben. Gebäude-Vorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grünflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind entlang den Grenzen zu den öffentlichen Wegeflächen kleinkronige bis mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die Standorte für die Pflanzgebote werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan vorgegeben. Abweichungen vom Standort sind in begründeten Fällen bei Überschneidungen mit Leitungsrechten, vorgegebenen Zufahrten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen als Ausnahme zulässig. Die Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen.

Die Standorte der Bäume sind in die begrünten Gartenflächen zu integrieren. Zur Gewährleistung der Luft- und Wasserversorgung des Wurzelbereiches der Bäume muss die offene, begrünte Fläche je Baum mindestens 9 m² betragen.

Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen, fachgerecht zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer/ -nutzer zu pflegen und zu erhalten.

Eventuell ausgefallene Pflanzen müssen innerhalb eines halben Jahres ersetzt werden.

Für die Baumpflanzungen sind Arten der folgenden Liste auszuwählen:

Vorschlagsliste Bäume B:

Geforderte Pflanzqualität STU 14/16 cm (Stammumfang in 1 m Höhe),

Klein- und mittelgroßkronige Laubbäume

Obstbäume, z. B. Apfel, Birne, Kirsche

Feldahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Rotdorn

Crataegus laevigata ‚Pauls’s Scarlet‘ (Stammform)

Apfeldorn

Crataegus x lavalley ‚Carrierei‘

Esche, Sorte Raywood

Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘

Kirschbaum

Prunus avium ‚Plena‘

Mehlbeere

Sorbus aria

oder aufrecht wachsend, säulenförmig

Stadtbirne

Pyrus communis ‚Beach Hill‘

Säulen-Hainbuche

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘

Säulen-Eiche

Quercus robur ‚Fastigiata‘

Begrünung von Flachdächern und Dächern

Flachdächer und Dächer auf baulichen Anlagen bis 7° Dachneigung und einer Größe von über 12 qm sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Als Mindestvorgabe ist eine Extensivbegrünung mit Gras-Kräuter-Sedum-Mischungen mit einem Substrat-Systemaufbau von mindestens 8 cm Stärke auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sind die einschlägigen Regeln der Bau-Technik zur Abdichtung, zum Substrataufbau und zur Unterhaltung zu beachten.

Sollen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dächern installiert werden, so können diese als Ausnahme ergänzend zugelassen werden.

Parkierungsflächen - KFZ-Stellplätze

KFZ-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Hierzu sind Pflasterdecken mit breiter, mit Rasen begrünter Fuge herzustellen oder spezielles, wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden. Die Fugenbreite bei begrünten Fugen soll 20 bis 30

mm betragen. Als Saatgut für die Begrünung sind spezielle für diese Anwendung geeignete Saatgutmischungen einzubringen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Gebäude und Fassaden sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 Abs. 1 und Abs. 2 LBO zu beachten. Grelle Farben oder stark reflektierende Metallteile oder -flächen an den Außenwänden sind unzulässig.

Doppelhäuser sind bezüglich der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

1.2 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

Dachformen und Dachneigungen, Ausführung:

Die zulässige Dachform ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Plan-einschrieb festgesetzt (Flachdach, Satteldach).

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 45° im Baufenster A und 0° - 10° im Baufenster B, C, D und E.

Die Dächer sind mit mittelhellem bis dunklem Material auszuführen. Die Dachgestaltung von Doppelhäusern ist farblich aufeinander abzustimmen. Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zulässig.

Wintergärten und ähnliche, auch der Wärmegewinnung dienende Gebäudeteile, können ganz oder teilweise in Glas oder glasähnlichen Werkstoffen ausgeführt werden.

Auf Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

1.3 Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden:

Die im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden oder an die Hauptgebäude angebauten Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Gestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Gestaltung und Farbgebung ist den Hauptgebäuden anzugleichen.

Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Nebengiebel sind bis zur Hälfte der zugehörigen Trauflänge zulässig.

Dachaufbauten als Schlep-, Steh-, oder Tonnendachgauben und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Sie dürfen insgesamt zwei Drittel der Trauflänge nicht überschreiten und müssen zu Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die lichte Höhe an der Vorderseite der Dachgaube (Fußbodenkante bis Unterkante Decke) darf max. 2,5 m gemessen an Oberkante Fußboden betragen. Die Einzellänge einer Gaube darf 2,5 m nicht überschreiten. Die Dachtraufe darf bei Dachgauben auf deren ganzer Länge unterbrochen werden.

Dachaufbauten zusammen mit Dacheinschnitten auf derselben Dachseite sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der zugehörigen Trauflänge zulässig.

Nebengiebel und Dachaufbauten dürfen erst 1,0 m unterhalb der Firstlinie beginnen. Gemessen wird hierbei entlang der Dachschräge.

Die Gestaltung der Aufbauten und das Material zur Deckung der Dachflächen ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von Werbeanlagen und Warenautomaten in Vorgärten und an Einfriedungen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, ist nicht gestattet.

3. Standorte für Abfallsammelbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standorte für Abfallsammelbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder mit Hecken, alternativ durch Rankgerüste in Verbindung mit Kletterpflanzen und/oder Heckenpflanzen, dicht zu begrünen, so dass sie der direkten Sicht entzogen sind.

Werden die Abfallsammelbehälter durch Gitterelemente, Pergolen oder Mauerteile umschlossen, so sind diese baulichen Anlagen durch Berankung dauerhaft zu begrünen.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Einfriedung (Hecken) auszuführen und dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der bauseitigen Straßenhöhe.

Für Zäune entlang der sonstigen Grenzen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht (§ 11 ff NRG) zu beachten.

Als Hecken sind Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind als Heckenpflanzen nicht zugelassen. Es ist darauf zu achten, dass gesicherte, gebietsheimische Pflanzen gemäß der untenstehenden Vorschlagsliste verwendet werden. Nichteinheimische Gehölze sind nicht zulässig.

Vorschlagsliste:

Hainbuche
Rotbuche
Liguster
Weinrose
Haselnuss
Feldahorn
Bluthartriegel
Pfaffenhütchen
Gem. Heckenkirsche
Wildrose: Hundsrose
Vogelbeere, Eberesche

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ligustrum spec.
Rosa rubiginosa
Corylus avellana
Acer campestre
Cornus sanguinea
Euonymus europaea
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Sorbus aucuparia

Hecken aus nichteinheimischen Gehölzen sind nicht zulässig.

Bei allen Anpflanzungen/Ersatzpflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes, insbesondere bezüglich der Abstände zu den Nachbargrundstücken, zu beachten.

5. Flächenversiegelung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Versiegelung der nicht durch Bauwerke oder sonstige bauliche Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken ist auf das Minimum zu begrenzen, d. h. die nicht überbauten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Auf Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

6. Regenwassernutzung
(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Für die Rückhaltung der unverschmutzten Niederschlagswasser sind private Anlagen zur Rückhaltung zu installieren (Zisternen).

Die Anlagen haben neben einem Nutzspeicher auch über einen Pufferspeicher zu verfügen, der sich nach Regenende kontinuierlich entleert und beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht.

Die Nutzung der gespeicherten Niederschlagswasser z.B. zum Gießen der Hausgärten ist zulässig. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nicht zulässig (Rohrtrenner).

Pro Grundstück muss das Fassungsvermögen der zu installierenden Zisterne mindestens 2 m³ betragen.

7. Zahl der Stellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Es ist jeweils auf eine volle Stellplatzanzahl aufzurunden.

C. Hinweise

Gasleitungen

Im Gebäude Wöschbacher Straße 87 ist ein Erdgasanschluss vorhanden. In den Grundstücken sind Erdgasvorverlegungen vorhanden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen (Bsp. Baumpflanzungen), die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Siemensstr. 9, 76275 Ettlingen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Stromversorgung

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen müssen Lagepläne rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Dies empfiehlt sich auch für Baumpflanzungen.