B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(Fassung vom 15.Sept.2005)
Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO. Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung von § 1 (6) BauNVO nur „nicht störende Gewerbebetriebe" (§ 4 (3) Nr. 2) zulässig..

2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse, die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die **privaten Pflanzflächen** sind von jeder Überbauung freizuhalten (Ausnahme Einfriedungen).

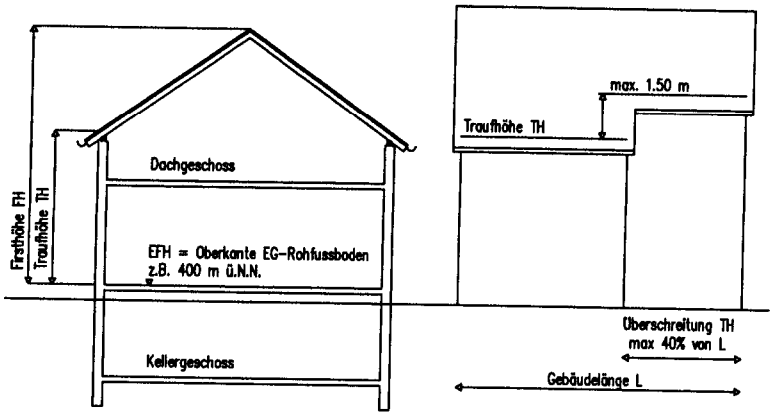
Die **Höhe der Oberkante des EG – Rohfußbodens (EFH)** der Gebäude darf maximal 0.30 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Der **Bezugspunkt** zur Ermittlung der EFH ist die Oberkante des angrenzenden Gehwegs bzw. der angrenzenden Strasse, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken (2 Bezugspunkte) ist der höhere der beiden Bezugspunkte maßgebend. Bei Grundstücken, die über die Stichstrassen erschlossen werden (Baufenster in 2. Reihe), ist die Mitte des an das betreffende Grundstück angrenzenden Stichstrassen - Abschnitts maßgebend, gemessen an der Grundstücksgrenze.

Die **Traufhöhe "TH"** ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die **Firsthöhe "FH"** ist das Maß zwischen der EFH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die **Traufhöhen** dürfen auf eine Länge von maximal 40 % der zugehörigen Gebäudelänge um maximal 1.50 m überschritten werden. Bei Krüppelwalmdächern dürfen die festgesetzten Traufhöhen im Bereich des Krüppelwalms überschritten werden.



3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke oder Gasdruckregelstationen) dürfen auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

4 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Carports und Garagen haben zu vorderen Grundstücksgrenzen (zu Erschließungsstraßen hin) einen Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken (welche zwei „vordere" Grundstücksgrenzen haben), gilt dieser Mindestabstand nur für die Zufahrts-Seite. Zu der zweiten, vorderen Grundstücksgrenze, von der aus keine Zufahrt erfolgt, ist ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Entlang der verlängerten Schönblickstrasse ist beidseits ein Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten.

Mit Nebenanlagen i. S .d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Nebenanlagen sind - sofern es sich um Gebäude handelt - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 9 cbm umbauten Raums zulässig. Je Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur 1 entsprechende Anlage zulässig.

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

Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

6 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Sportlärm

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche an der Grenze zum Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3.50 m über Geländeniveau zu errichten, bezogen auf die Höhe des Plangebiets.

Straßenverkehrslärm

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen entlang der Hohenwarter Straße (L 674) ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2.50 m über Geländeniveau zu errichten, bezogen auf die Höhe des Plangebiets.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Grundrissorientierung

In den im zeichnerischen Teil mit „Schallschutz" bezeichneten Baufenstern sind ab dem ersten Obergeschoss schutzwürdige Aufenthaltsräume mit südorientierten Fenstern sind nur dann zulässig, wenn diese Aufenthaltsräume zusätzlich weitere Fenster, die der Belüftung dienen, auf der West- oder Ostseite haben.

8 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8.1 Private Pflanzflächen

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Pflanzflächen sind Sträucher und Bäume 2. Größenordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die Bäume in wechselnden Abständen zwischen 8 bis 15 m zu pflanzen. Je 1 qm ist ein Strauch zu pflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in der Entwicklung dauerhaft zu sichern. Für die Ausführung der Pflanzmaßnahmen ist ein Pflanzplan erforderlich.

Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)		

Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Sal-Weide	(Salix caprea)
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eingriffel.Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)
Hunds-Rose	(Rosa canina)		

Qualitäts- und Größenbindung:

2 x verpflanzte Ware, mindestens 3-triebig, ca. 60-100 cm hoch.

8.2 Weitere private Pflanzmaßnahmen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken ist auf je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum bewährter Lokalsorte zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Der Erhalt vorhandener Obstbäume wird angerechnet. Nicht gepflanzt werden dürfen Nadelbäume (nicht standortheimisch, starke Verschattung des Gartengrundstückes und der Fassade, Rohhumusbildung, nachteilige Veränderung des Ortsbildes). Erforderliche Einzäunungen auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen sollen in freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortheimischen Sträuchern eingefügt werden. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baum-Standorte sind verbindlich und können auf die Festsetzung unter Satz 1 angerechnet werden. Gegenüber der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Standortabweichungen bis 2.00 m zulässig.

8.3 Erhaltungsgebot

Der im zeichnerischen Teil dargestellte, erhaltenswerte Birnbaum ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch einen hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen.

8.4 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind **Alleebäume** 1. oder 2. Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden Baum sind innerhalb harter Beläge **bepflanzte Baumscheiben** von ca. 4 qm Fläche vorzusehen. Auf PKW-Stellflächen sind bevorzugt Bäume 1. Größenordnung zu pflanzen.

Bäume 1. Größenordnung:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	Winter-Linde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 16 bis 18 cm. Soweit straßenbegleitende Baumpflanzungen ausschließlich im privaten Bereich möglich (Vorgartenzone) sind, können alternativ Obsthochstämme auf Sämlingsunterlage veredelt gepflanzt werden.

Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)		

Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baum-Standorte sind verbindlich. Gegenüber der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Standortabweichungen bis 2.00 m zulässig.

8.5 Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwall ist zur Verhinderung von Bodenabtrag und zur Erleichterung der Pflege mit den nachfolgend aufgeführten Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Je 1 bis 1,5 qm ist ein Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen während der ersten 2-3 Jahre in der Entwicklung zu sichern. Die sachgerechte Bepflanzung und Leistungsbeschreibung/Ausschreibung setzt einen Pflanzplan voraus, der im Zuge der Ausführungsplanung zu erstellen ist.

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)	
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)	**Früchte giftig!**
Liguster	(Ligustrum vulgare)	**Früchte giftig!**
Hunds-Rose	(Rosa canina)	
Sal-Weide	(Salix caprea)	
Wasser-Schneeball	(Viburnum opulus)	

Qualitäts- und Größenbindung:

2 x verpflanzte Ware, mindestens 3-triebig, ca. 60-100 cm hoch.

Achtung: Innerhalb von 30 m Abstand zu Kinderspielplätzen giftige Sträucher nicht pflanzen!

8.6 Verwendung von Natriumniederdruckdampflampen

Lichtmasten im öffentlichen Straßenraum sind mit Natriumniederdruckdampflampen zu bestücken.

8.7 Ausführung des geplanten Wirtschaftsweges

Der geplante Weg am südlichen Gebietsrand ist nur minimal zu befestigen (Spurweg).

8.8 Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs

Für den planexternen Kompensationsbedarf von 1,5 ha ist für den Bebauungsplan „Lauwiesen" vom Ökokonto der Gemeinde Neuhausen das Äquivalent von 150 Bäumen (= 15.000 Ökopunkte) abzubuchen.

8.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).