

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BaunVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

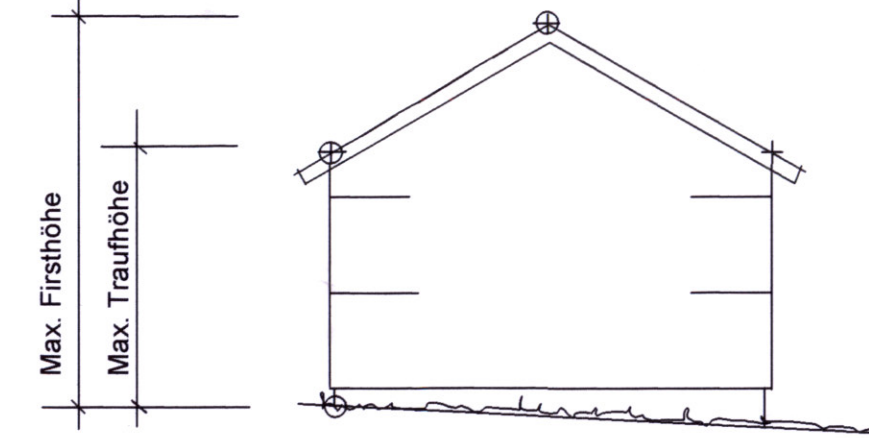
- 1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO**
- Das Allgemeine Wohngebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert:
- 1.1.1 **WA₁+WA₃** Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.2 **WA₂** Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind im WA₂ ausnahmsweise zulässig. (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Die im WA-Gebiet nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA₂ nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.1.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:
- max. Traufhöhe (Beispiel: 4,00 m)
max. Firsthöhe (Beispiel: 9,00 m)
- 2.1.2 Als oberer Bezugspunkt der nach Ziff. 2.1.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstziegels. Die nach Ziff. 2.1.1 festgesetzten Höhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Giebeln und sind so zu lagern, Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BauGB)
- 2.1.3 Als unterer Bezugspunkt der nach Nr. 2.1.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden höchsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



- 2.2 **0,3 / 0,4**
- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1 **E** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 **B** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2.1 Gebäude sind mit Ausnahmen von Garagen, Gebäudeteilen mit Garagen oder überdachten Stellplätzen, auf der Baulinie zu errichten. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 3.3 **B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.4 **F** Firstrichtung – zwingend. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.4.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.5 **—•—•—** Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (§ 16 Abs. 5, Nr. 5 BauNVO)
- 3.6 **—x—x—x** Abgrenzung unterschiedlicher Stellen baulicher Anlagen (Firstrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	maximal Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
Bauweise	Dachform Dachneigung

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 4.1 **△△△△** Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.1.1 Zum Rand der Verkehrsflächen ist mit Garagen oder Gebäudeteilen mit Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- 5.1 **—x—x—x** stillzulegende unterirdische Abwasserleitung

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB

- 6.1 Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 6.2 Garagen mit Flachdachausbildung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- 6.3 Carports, Pergolen sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzüberschreitenden Garagen.

Hinweise:

Für die Beleuchtung werden Natrium-Hochdrucklampen empfohlen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen soll durch Zisternen zurückgehalten und einer Regenwasser-Nutzung für z.B. Gartenbewässerung zugeführt werden. Bei einer häuslichen Regenwassernutzung sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten anzuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BauGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

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

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden im WA₂-Gebiet sind für alle Aus-senbauteile von Aufenthaltsräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume), soweit sie der Kocherwaldstraße zugewandt sind, folgende resultierenden Schall-dämmmaße einzuhalten:
- R_{w, res} von 40 dB (ist in der Regel bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50% der Fassadenfläche mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu erreichen.)
- Bei anderen Fassadenausrichtungen können entsprechend niedrigere resultierende Schalldämmmaße gewählt werden.
- 7.2 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden im WA₃-Gebiet sind in Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume), soweit sie der Kocherwaldstraße zugewandt sind, schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen oder gleichwertige Schutzvorkehrungen zu treffen, die im Einzelnen im Baugesuch nachzuweisen sind.

Hinweise und Empfehlungen:

Da zum Immissionsabbau zu geringen Abständen zwischen den bestehenden Wohngebäuden im Plangebiet und den bestehenden Gewerbebetrieben südlich der Friedrich-Ebert-Straße zu erwarten ist, ist eine volle Nutzungsverträglichkeit nicht zu erwarten. Die jeweiligen Grundstücksnutzungen sind mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme (Gemeingelage) vorbelastet. Im Plangebiet sind deshalb höhere Immissionen hinzunehmen, als in einem allgemeinen Wohngebiet üblich. Gemäß der TA Lärm sind bei einer Bewertung der Immissionswerte für Mischgebiete heranzuziehen.

Bei der Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an neuen Wohngebäuden im WA₂-Gebiet ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) sowie Aufenthaltsräume sollen grundsätzlich so angeordnet werden, dass sie von den wesentlichen Schallquellen in der Umgebung, der Kocherwaldstraße und den Gewerbebetrieben südlich der Friedrich-Ebert-Straße, abgewandt sind.

Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone, die im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 h) genutzt werden, sollen gegenüber dem Verkehrslärm der Kocherwaldstr. und dem Gewerbelärm der südlich der Friedrich-Ebert-Straße befindlichen Gewerbebetriebe geschützt werden.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BauGB

- 8.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 15% der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist mindestens je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch zu setzen. Erhaltene Gehölzbestände werden angerechnet.
- 8.2 Im WA₃-Gebiet ist je Baugrundstück pro angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Erhaltene Bäume werden angerechnet.
- 8.3 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 8.1 bis 8.2 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchunterlagen die entsprechende Bepflanzung nachzuweisen. Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und muss spätestens ein Jahr nach dem Gebäudebezug abgeschlossen sein.

9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

- 9.1 **—•—•—** Grenze des Geltungsbereiches

10. SONSTIGE HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Bodenfunde
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DStG). Auf die Abmündung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Altlasten
Altlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt und wurden durch die Bodenerkundung nicht nachgewiesen.
Werden bei Erdarbeiten erdferme Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Bergbauberechtigungsgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar" der Südwestdeutschen Salzwerke AG, Heilbronn. Bei einem möglichen Abbau von Steinsalz werden an der Erdoberfläche schwache Geräusche der Sprengungen unter Tage sowie leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereiches und sind für Gebäude in guter Bauausführung unschädlich.

Grundwassererschließung
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreileitungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

Abwasserentsorgung
Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Damaschkestraße sind bei einem direkten Anschluss der Neubebauung an den Kanal in der Damaschkestraße Hebeanlagen zur Entwässerung des Kellergeschosses vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1 Als Dachformen für Wohngebäude sind im WA₃-Gebiet nur geneigte Dächer und in den WA₁- und WA₂-Gebieten nur Satteldächer zugelassen. Einseitig geneigte Dächer sind im WA₃-Gebiet nicht zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung wird auf 30° - 50° begrenzt.
- 2.2.2 Für Grenzgaragen oder überdachte Stellplätze sind geringere Dachneigungen ab 10° und begrünte Flachdächer zugelassen.

3. DACHGESTALTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 3.1 Zur Dachdeckung geneigter Dächer werden nur die nachfolgend genannten Farböne zugelassen: natur- und anthrazit-Farbtöne.
- 3.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° zulässig. Ihre Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Zum Dachfirst und zur Dachtraufe ist 1,00 m Abstand einzuhalten.

4. WERBEANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 4.1 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind unzulässig.

5. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 5.1 Als Einfriedigungen werden im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich nur Holz- oder Maschendrahtzäune sowie Hecken bis 1,20 m Höhe zugelassen. Zäune sind mit Sträuchern oder rankenden Pflanzen zu bepflanzen. Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken auszubilden. Die Höhe darf 0,80 m nicht überschreiten. In Hecken eingewachsene Zäune sind zulässig.
- 5.2 Private Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht ein-zusehen sind.
- 5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

6. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 6.1 Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 7.1 Die Stellplatzverpflichtung je Wohnung wird auf 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Bestandteil Ingenieurbüro
Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach
Tel. 06261 / 9290-0 Fax: 06261 / 18831
E-Mail: ifk@mosbach-online.de

Datum	Zeichen	Anlage	3
bearbeitet 01.07.04	Gla	Fertigung	3
gezeichnet 16.02.05	Gla	Projekt Nr.	1718

Stadt: BAD FRIEDRICHSHALL
Stadtteil: KOCHENDORF
Projekt: BEBAUUNGSPLAN

Plan: KOCHERWALDSIEDLUNG

Maßstab: 1 : 500

Die Stadt: BAD FRIEDRICHSHALL

Der Bürgermeister: Bad Friedrichshall, den

(Siegel)

Der Bürgermeister:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.02.2005 überein.

Bad Friedrichshall, den 22.02.2005

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister