


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

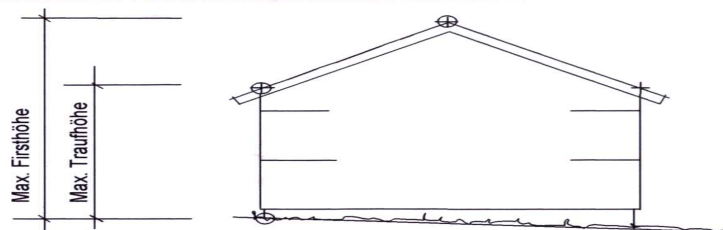
- | | | |
|-------|---|--|
| 1.1 |  | <p>ALLGEMEINES WOHNGEBIET</p> <p>§ 4 BauNVO</p> <p>Das Allgemeine Wohngebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert:</p> |
| 1.1.1 | WA₁+WA₃ | <p>Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. (§ 4 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>Schank- und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

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 | | <p>Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)</p> |
| 2.1.1 | | <p>Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:</p> |
| | <p>TH = 4,00
FH = 9,00</p> | <p>max. Traufhöhe (Beispiel: 4,00 m)
max. Firsthöhe (Beispiel: 9,00 m)</p> |
| 2.1.2 | | <p>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 Gauben sofern sie nicht 1/3 der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)</p> |
| 2.1.3 | | <p>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)</p> |







SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



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

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

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


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

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  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 grenzständigen 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 Regenwassernutzung 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 auszuheben 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 (Schutthöhe 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 Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume), soweit sie der Kocherwaldstraße zugewandt sind, folgende resultierenden Schalldämmmaße 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 WA₂-Gebiet sind in Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume), soweit sie der Kocherwaldstraße zugewandt sind, schallgedämmte 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 existieren, ist eine volle Nutzungsverträglichkeit nicht zu erwarten. Die jeweiligen Grundstücksnutzungen sind mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme (Gemengelage) vorbelastet. Im Plangebiet sind deshalb höhere Immissionen hinzunehmen, als in einem allgemeinen Wohngebiet üblich. Gemäß der TA Lärm sind bei einer Bewertung die 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 Schallemissionen 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 Kocherwaldstraße 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 Baugrundstücks - fläche mindestens ein mittel - bis großkroniger heimischer Laub - oder hoch - stämmiger 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 Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung nachzu - weisen. 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 anzu - zeigen. Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz - behörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstan - den ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denk - malschutzgesetz wird verwiesen.

Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt und wurden durch die Bodener - kundung nicht nachgewiesen.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmate - rial 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 Ge - meinde 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 Vorge - hens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der For - malitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Bergbauberechtigungsbereich

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 Schwin - gungen außerhalb des kritischen Bereiches und sind für Gebäude in guter Bau - ausführung unschädlich.

Grundwassererschließung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreileitungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbe - hörde 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.