

-Original-

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1611-07
„Eltershöfer Steige Gelbingen“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
Stand 04.09.2015

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 1611-07 „Eltershöfer Steige Gelbingen“

RECHTSGRUNDLAGEN

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).


Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb</p> <p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
---	--


2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
<p><u>BH=282,00m ü. NN</u></p>	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt, beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN) und ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragen. Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Firsthöhe (FH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>ED = Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>
---	---


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptfirstrichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

	<p>Stellplätze und Garagen</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	--

7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 25 m³ umbauten Raum zulässig.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	--

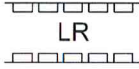
8. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

<p>2 WE</p>	<p>Maximale Zahl der Wohneinheiten Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Es sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.</p>
-------------	---


9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

 <p>LR</p>	<p>Leitungsrecht</p> <p>(siehe Planeinschrieb)</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Trägers der Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeversorgung sowie der Abwasserentsorgung</p> <p>Im Bereich des Leitungsrechts sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) nicht zulässig.</p>
---	--



10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Gemäß der Schallimmissionsprognose (siehe Anlage) werden in den gekennzeichneten Bereichen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten Bebauung, insbesondere an den nordwestlich orientierten Fassaden überschritten. Der erforderliche Schallschutz ist in den gekennzeichneten Flächen durch passiven Schallschutz (bauliche Maßnahmen am Gebäude) zu gewährleisten.</p> <p><u>Grundrissorientierung</u></p> <p>Aufgrund der in den Anlagen zur Schallimmissionsprognose dargestellten Verkehrslärmimmissionen wird empfohlen, Fenster von Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlafräume) zu den der B19 abgewandten Seiten zu orientieren.</p> <p><u>Passive Schallschutzmaßnahmen</u></p> <p>Bei der Errichtung von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile entsprechend der in Anlage 2 der Schallimmissionsprognose ausgewiesenen Lärmpegelbereiche vorzusehen und nachweißpflichtig (ab Lärmpegelbereich III für Wohnräume).</p> <p>Alternativ zum Nachweis nach der DIN 4109 kann der Nachweis auch nach der Richtlinie VDI 4100 erfolgen.</p> <p><u>Lüftungskonzept</u></p> <p>Für alle Räume, in denen aus Schallschutzgründen die Fenster geschlossen gehalten werden müssen, um dem entsprechenden Ruhebedürfnis gerecht zu werden, ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann (ggf. durch technische Lüftungssysteme).</p> <p><u>Verglaste Loggien zum Schutz der Freibereiche</u></p> <p>An Fassaden, die der B19 zugewandt sind, sollten keine Außenwohnbereiche (Balkone etc.) vorgesehen werden.</p>
---	--

11. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, § 9 (1) 25 a BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen: Spielplatz Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Unterbringung eines öffentlichen Spielplatzes sowie der randlichen Eingrünung des Gebietes und sind als begrünte Flächen anzulegen.</p>																												
	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume</u> An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Baumstandorte kann je nach Lage der Zufahrten verschoben werden. Abgängige Gehölze sind innerhalb von 2 Jahren möglichst Artgleich zu ersetzen.</p>																												
	<p><u>Pflanzliste</u></p> <p>Laubbäume, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Berg-Ahorn</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Birke</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Gewöhnliche Esche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>Traubenkirsche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Trauben-Eiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Sobus aucuparia</td><td>Eberesche, Vogelbeere</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommer-Linde</td></tr> <tr><td>Ulmus glabra</td><td>Berg-Ulme</td></tr> </table> <p>Obstbäume</p> <p><u>Äpfel</u> Bittenfelder, Bohnapfel, Berlepsch, Brettacher, Erbacher, Französische Goldrenette, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, James Grieve, Linsenhofer, Maunzenaofel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel.</p> <p><u>Birnen</u> Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Palmischbirne, Pastorenbirne, Wildling von Einsiedeln.</p> <p><u>Kirsche</u> Große Schwarze Knorpel, Büttner Rote Knorpel, Königs-kirsche, Hedelfinger Riesen, Schneider sp. Knorpel, Schattenmorelle, Beutelsbacher Rexelle.</p> <p><u>Zwetschgen, Mirabellen, Reneklode</u> Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Haus-Zwetschge, Ontario Pflaume, Althans Reneklode, Grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle.</p> <p><u>Wildobstarten</u> Speierling, Eberesche, Holunder, Kornelkirsche, Felsenbirne, Holzapfel.</p>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus padus	Traubenkirsche	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sobus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Acer campestre	Feld-Ahorn																												
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																												
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																												
Betula pendula	Birke																												
Carpinus betulus	Hainbuche																												
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche																												
Prunus avium	Vogel-Kirsche																												
Prunus padus	Traubenkirsche																												
Quercus petraea	Trauben-Eiche																												
Quercus robur	Stiel-Eiche																												
Sobus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere																												
Tilia cordata	Winter-Linde																												
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																												
Ulmus glabra	Berg-Ulme																												

gefertigt:

 **m quadrat**
kommunikative Stadtentwicklung

Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
- Freier Stadtplaner –
Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll
T 07164/14718-0. F 07164/14718-18

Stadt Schwäbisch Hall, den 04.09.2015
Fachbereich Planen und Bauen

Peter Klink