Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH gilt nur für geneigte und gewölbte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (siehe Skizze).

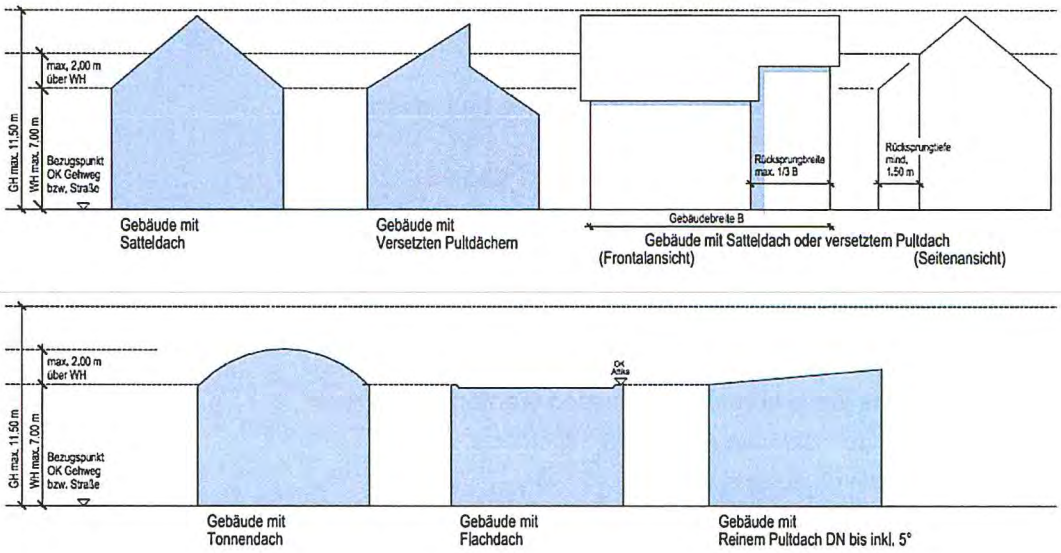
Die maximal zulässige Wandhöhe WH gilt für geneigte und gewölbte Dächer sowie für Flachdächer. Die Wandhöhe ist bei geneigten und gewölbten Dächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach- Attika bzw. Oberkante Brüstung (siehe Skizze.).

Bei Gebäuden mit geneigten oder gewölbten Dächern darf die Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00 m überschritten werden wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Bei Gebäuden mit reinem Pultdach oder Flachdach darf die max. Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden wenn die Außenwände des obersten Geschosses um mind. 1.50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurück versetzt werden (siehe Skizze). Nur für Erschließungskerne (Treppenhaus/Lift) bis 4.00 m Breite ist kein Rückversatz erforderlich.

Mit Gaupen und Zwerchgiebeln darf die Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden.

Skizze Wand- und Gebäudehöhen (beispielhaft, ohne Maßstab)



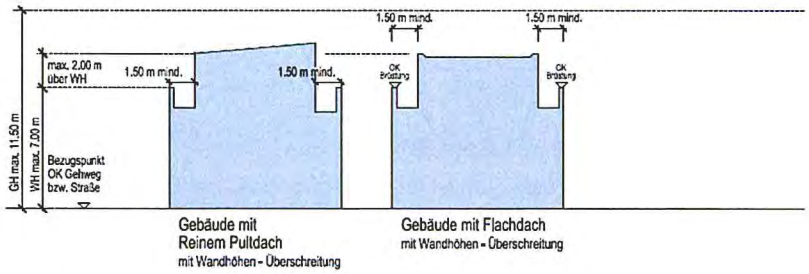


Abb.: 1. Skizze Wand- und Gebäudehöhen

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

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen von einem Gebäudeteil bis 5,00 m Breite um 1,50 m überschritten werden.

In der abweichenden Bauweise **a** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Einzelhäuser sind bis 20 m, Doppelhaushälften sind bis 10 m Länge zulässig. Die zulässigen Hausformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

4 **Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen / Carports sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,00 m.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

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. Pro Baugrundstück ist nur 1 Nebenanlage als Gebäude mit einer Größe bis max. 20 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

5 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**
Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

6 **Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des geplanten Regenwasserkanals, sowie der bestehenden Wasserleitung, zu belasten.

7 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Verwendung insektenfreundlicher Lampen
Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Grünflächen mit Pflanzgebot
Gemäß Planzeichnung werden auf den privaten Grundstücksflächen Flächen mit einem Pflanzgebot ausgewiesen. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind mit standortheimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste unter Hinweise) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt mind. 1 Strauch je 3 m² festgesetzter Pflanzfläche.

Öffentliche Grünfläche
Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung & Zufahrt entspricht der derzeitigen Nutzung in diesem Bereich als Wiese.

8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24)

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind den künftigen Neubauten die Lärmpegelbereiche I – V gemäß DIN 4109 DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereiche beziehen sich auf eine Höhe von 9 m (2. OG). Die maßgeblichen Außenlärmpegel in 3 m Höhe (Erdgeschoss) und 6 m Höhe (1. OG) sind den Anlagen 14 und 15 des Gutachtens Nr. 6232/1325 vom 24.07.2019 zu entnehmen. Sofern für einzelne Gebäudefronten (z.B. im EG oder 1. OG) geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1 Tabelle 7							
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten:							
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w,ges}$ in dB	35	35	40	45	50	b	b
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ in dB	30	30	35	40	45	50	b
Büroräume[a] und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$	-	30	30	35	40	45	50

[a] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[b] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Legende

$R'_{w,ges}$ = erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB

Abb.: 2. Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und räumen in Gebäuden (gem. Din 4109-1)

Zone A

Im Teilbereich A wird der maßgebende Immissionsgrenzwert „nachts“ von 49 dB(A) in 9m Höhe überschritten. Innerhalb dieser Zone sind in beiden Obergeschossen Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle mit einer mechanischen Lüftungsanlage zu versehen.

Kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass z.B. durch die Eigenabschirmung eines geplanten Gebäudes innerhalb einzelner Fassaden(abschnitte) der Immissi-

onsgrenzwert „nachts" eingehalten wird, ist bei Schlafräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche über Fenster innerhalb einer solchen Fassade (ohne Überschreitung) belüftet werden können, die Forderung nach einer Lüftungsanlage entbehrlich.

Zone B

Im Teilbereich B wird der Immissionsgrenzwert „tags" von 59 dB(A) gemessen in 9m Höhe überschritten. Innerhalb dieser Zone sind Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (z.B. Balkone) nur zulässig, wenn sie durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Teilverglasung von Balkonen o. ä.) geschützt werden.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
Die Rechtsgrundlage gilt in der Fassung der letzten Änderung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 **Dächer**
Reine Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung bis zu 5° zulässig.

Bei Doppelhaushälften ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitige Wandhöhe zu sichern.

Dachdeckungen aus glänzenden Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern dürfen Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung) sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 10 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen.

2 **Dachaufbauten**
Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nur auf gewölbten Dächern und geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten, gemessen entlang der Dachfläche.

3 **Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**
Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

4 **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**
Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung der Gartenflächen (Kieswege sind zulässig).

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.