

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil D - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)**

In Anwendung von § 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

3.1. **Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 f. BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Wohngebiet beträgt 0,4.

3.2 **Bezugshöhe (BZH)**

Die untere Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist durch Höhen in m ü. NHN gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Abweichungen bis max. 20 cm sind zulässig.

3.3 **Traufhöhe**

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.4 **Firsthöhe**

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Es gilt die **offene Bauweise mit Einschränkung auf Doppelhäuser** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Terrassen sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und den mit „Terr. / Terr. *“ gekennzeichneten Flächen für Terrassen zulässig. Die Terrassen sind in den mit „Terr.“ gekennzeichneten Bereichen auch mit einer feststehenden Überdachung und als Wintergärten zulässig. In den mit „Terr. *“ gekennzeichneten Bereichen sind feststehende Terrassenüberdachungen und Wintergärten unzulässig; Seiten- und Sichtschutzwände an den Grundstücksgrenzen im Bereich der Terrassen sind hier nur im Rahmen der Festsetzung 10.1 zulässig.

5 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen / Carports sind innerhalb überbaubarer Flächen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei darf die Größe der Nebenanlagen pro Grundstück eine Fläche von max. 5,00 qm und eine Wandhöhe von max. 3,00 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14(2) BauNVO), können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zugelassen werden.

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

Innerhalb des Plangebiets ist max. 1 Wohneinheit (WE) je Doppelhaushälfte zulässig.

7 Versorgungsflächen (§9 (1) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist eine Trafostation mit der dafür notwendigen Erschließung zulässig.

8 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche am westlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs, die sich gleichzeitig im Gewässerrandstreifen befindet, ist unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen naturnah zu gestalten.

Innerhalb dieser Fläche ist ein notwendiger unbefestigter Erdweg, der zur Begehung und Schadensbekundung des Gewässerrandstreifens dient, erlaubt.

Unzulässig ist:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege zulässig. Sie sind

mit wasserdurchlässigen Belägen oder als Erdwege anzulegen. Anpflanzungen aus standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen werden empfohlen.

Entlang der Oberen Mühlstraße ist eine Hecke aus kraichgautypischen Sträuchern gem. Pflanzliste in Festsetzung Nr. 12.3 zu pflanzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

9.2 Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten

Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da dann ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist. Dabei sind Fassadenteile, Dachabdeckungen und Mauern vorsichtig abzutragen.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Flst. Nr. 230/5 und 230/6) zu belasten.

Die im zeichnerischen Teil mit „G“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht für die Feuerwehr und die Rettungskräfte zu belasten. Mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind im Bereich des Gehrechts keine ortsfesten Einfriedungen und Terrassenabtrennungen zulässig; bei der Umsetzung von Seiten- und Sichtschutzwänden an den Grundstücksgrenzen im Bereich der Terrassen ist dabei das Gehrecht in einer lichten Mindestbreite von 1,25 m von ortsfesten Einbauten freizuhalten. Es sind bei der Umsetzung des Gehrechts an den seitlichen Grundstücksgrenzen und an den Grundstücksgrenzen zum Straßenraum offenbare Türen mit einer lichten Mindestbreite von 1,25 m vorzusehen.

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

11.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zum Schutz der Terrassen, die parallel zum Bachlauf liegen, in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete absorbierende Lärmschutzwände mit einer Höhe über Terrassenniveau von 1,60 m und einer Länge je Grundstück von ca. 5,50 m und in Ost-West-Richtung vertikal zum Gebäude ausgerichtete Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von ca. 4,00 m zu errichten.

11.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im WA ist die Belüftung der Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung an den Verkehrslärm beaufschlagten Westfassaden der Baufenster an der Talbachstraße, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, oder

- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

In der Planzeichnung des Schallschutzgutachtens sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden

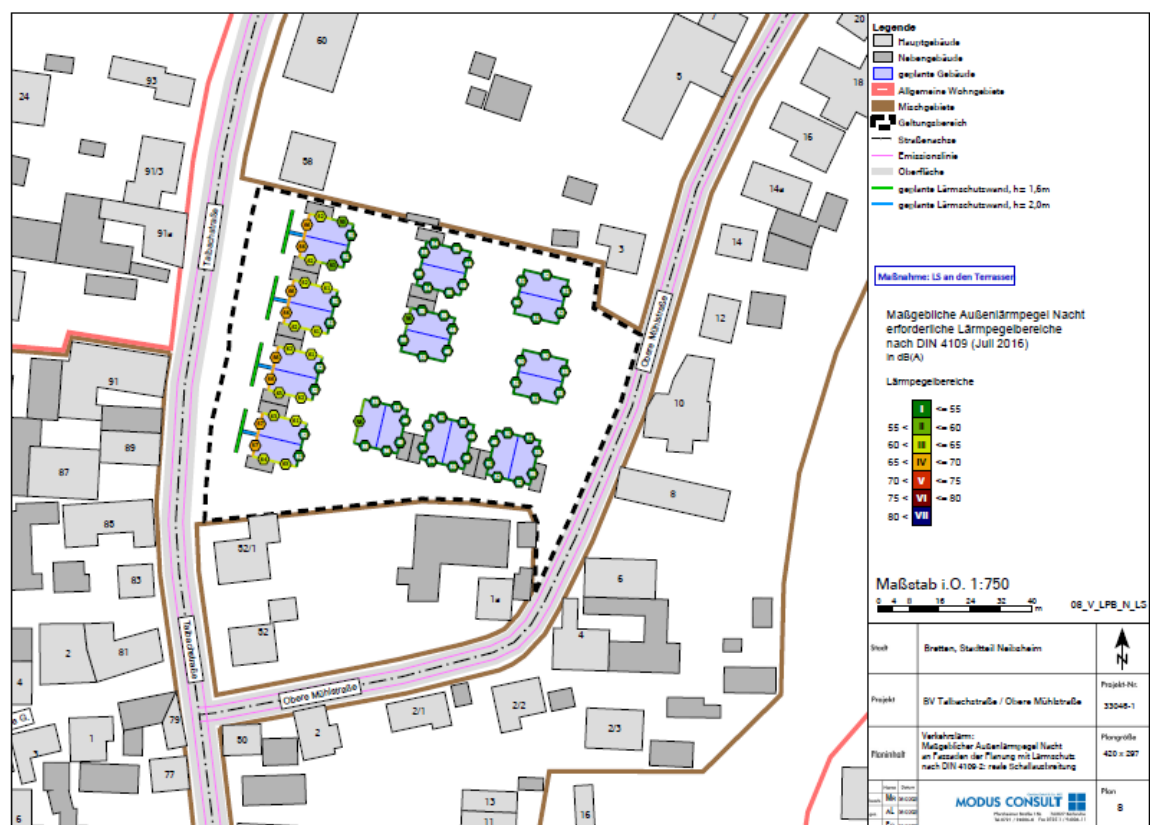


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht; reale Schallausbreitung.

12 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12.1 Pflanzpflicht Einzelbäume pro Baugrundstück

Auf jedem Einzelgrundstück ist ein Baum gemäß Artenliste anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg sind zu beachten.

12.2 Pflanzpflicht Lärmschutzwände

Lärmschutzwände, die mit ihrer Längsseite parallel zum Talbach hin orientiert sind, sind gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen.

12.3 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

Pro Grundstück ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, welcher in 1 m Höhe einen Stammumfang von ca. 10 cm (entspricht ca. 3 cm Durchmesser) haben muss. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig.

Grundsätzlich sind auf den privaten Grundstücken standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit eingestreut werden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja, sowie auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind dafür einheimische freiwachsende Sträucher, Gehölze zu verwenden.

Bäume und Sträucher

Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

sowie säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche) und alle heimischen Obstbäume

Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Gemeiner Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Schlehe	Prunus spinosa

Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Mai-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinelli
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
sowie säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche) und alle Obstbeerensträucher	

Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis (+ Selektionen)
Kletterspindel	Euonymus fort. var. vegetus
Efeu	Hedera helix (+ Selektionen)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelier	Lonicera carpifolium i.S.
Wilder Wein	Parthenocissus (+ Selektionen)
Schlingenknocherich	Polygonum aubertii
Feldrose	Rosa arvensis
Blauregen	Wisteria sinensis

Dachbegrünung

Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe

Moos:	Echtes Goldmoos	Campothecium sericeum
	Hirnzahmoos	Ceratodon pupureus
	Krückenkegelmoos	Brachytecium rutabulum
	Mauermoos	Tortula moralis
	Silberbirnmoos	Bryum argenteum
Sedum:	Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Weißer Fetthenne	Sedum-album-Sorten

Extensivbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rot- schwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter:	Blutwurz	Potentilla erecta
	Echtes Labkraut	Galium verum
	Färberkamille	Anthemis tinctoria
	Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes Habichtskraut	Hieracium aurantiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa

	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Fetthenne	Sedum album
	Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Fetthenne	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

13 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Aufgestellt: 26.06.2023