

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
--

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

§ 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet: WA 1, WA 2 und WA 3

§ 4 BauNVO

Zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- Stationäre Altenpflegeeinrichtungen
abweichend davon kann eine Stationäre Altenpflegeeinrichtung ausnahmsweise auf der nördlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Fläche WA 1 zugelassen werden.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.2 Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss

§ 1 Abs. 7 BauNVO

Das Erdgeschoss ist zu mindestens 50% mit Schank- und /
oder Speisewirtschaften zu belegen.

Nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen

§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.3 Sondergebiet: Einzelhandel, Büro und Wohnen

§ 11 BauNVO

Zulässig:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss mit maximal 1.250 m² Verkaufsfläche, wobei ein Sortiment Lebensmittel vorzusehen ist
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Wohngebäude mit Ausnahme von stationären Altenpflegeeinrichtungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen: 97,50 m üNN

Die maximalen Gebäudehöhen sind als Höchstgrenze über dem festgesetzten Bezugspunkt festgelegt.

Bei Erhalt von mindestens 90% der bestehenden Bausubstanz ist darüber hinaus für die bestehenden Gebäude eine Höhe von 16,0m (östlich und westlich der Grünen Mitte) bzw. 19,0m (nördlich der Grünen Mitte) zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch Treppenhäuser, durch technische Anlagen sowie durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 1,50m überschritten werden, wenn diese um die Höhe der Anlage zur Traufkante zurückversetzt angeordnet werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

In der Nutzungsschablone durch Einschrieb als Höchstgrenze festgelegt.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 ist für Tiefgaragen zulässig, wenn diese mit mindestens 60cm Erdüberdeckung versehen ist.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist durch die mit Fahrrechten belegten Flächen zulässig.

Im Sondergebiet kann die festgelegte Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

In der Nutzungsschablone durch Einschrieb als zwingend und Höchstgrenze festgelegt.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Baulinie

§ 23 BauNVO

WA 1

Die festgesetzten Baulinien gelten nicht für das jeweilige oberste Geschoss. Im jeweils obersten Geschoss ist ein Zurückspringen / Zurückbleiben hinter der Baulinie möglich.

SO

Die festgesetzten Baulinien gelten nicht für das Erdgeschoss sowie das oberste Geschoss. Im Erdgeschoss und obersten Geschoss ist ein Zurückspringen / Zurückbleiben hinter der Baulinie möglich.

3.2 Abweichende Bauweise 1 § 22 BauNVO

Die abweichende Bauweise 1 wird entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Baukörper über 50m Gesamtlänge zulässig.

3.3 Abweichende Bauweise 2 § 22 BauNVO

Die abweichende Bauweise 2 wird entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Hausgruppen jeweils nur bis maximal 5 Reihenhäusern zulässig.

3.4 Abweichende Bauweise 3 § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser oder die einseitige Grenzbebauung entlang der Ostgrenze sowie eingeschossige Grenzbebauung an der Westgrenze. An der Westgrenze ist dabei eine maximale Tiefe von 6,0m zulässig.

3.5 Abweichende Bauweise 4 § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise oder die einseitige Grenzbebauung entlang der Ostgrenze.

3.6 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Terrassen bis maximal 5,0m Breite sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bis maximal 3,0m über die Baugrenze bzw. Baulinie hinaus, zulässig.

Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch die Ausbildung einer Attika gemäß § 2 der örtlichen Bauvorschriften ist bis zu einer Tiefe von 30 cm zulässig (siehe auch § 2 der örtlichen Bauvorschriften).

4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

WA 2 entlang Planstraße „E“

Die einzelnen Grundstücke müssen mindestens eine Größe von 150 m² aufweisen.

WA 2 entlang Planstraße „H“

Die einzelnen Grundstücke müssen mindestens eine Größe von 200 m² aufweisen.

WA 3

Die einzelnen Grundstücke müssen mindestens eine Größe von 250 m² aufweisen.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

5.1 Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen **§ 12 BauNVO**

Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der jeweils ausgewiesenen Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen **§ 14 BauNVO**

Auf der straßenzugewandten Seite (bei Grundstücken mit mehr als einer Grundstücksgrenze entlang der Verkehrsflächen gilt die Seite der Zufahrt als straßenzugewandt) sind mit Ausnahme von eingehausten Müllbehälterstandorten und notwendigen Fahrradabstellanlagen gemäß LBO keine Nebenanlagen zulässig.

Gartenhäuschen und Gerätehütten sind an das Gebäude anzubauen. Werden Gartenhäuschen und Gerätehütten lediglich an das Gebäude angebaut, so sind diese nur bis zu einer Größe von maximal 10m³ umbauten Raum zulässig.

**6. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF:
KINDER- UND JUGENDBETREUUNG** **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Zulässig sind Einrichtungen für die Kinder- und Jugendbetreuung sowie alle Nebenanlagen die in diesem Nutzungszusammenhang stehen. Ausnahmsweise können in unter geordnetem Umfang andere Gemeinbedarfsnutzungen zugelassen werden.

**7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN
WOHNGEBÄUDEN** **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

WA 2 und WA 3

Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenseinheits-
sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

**8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND
LANDSCHAFT** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

8.1 Maßnahme 1: Nistplätze für Mauersegler und Stare

Beim Bestandsgebäude Nr. 970 sind alle Arbeiten zu unterlassen, die zu einem Verlust der von Mauerseglern und Staren genutzten Spaltenräumen im Dachrandbereich führen. Ersatzweise ist, nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und entsprechend deren Vorgabe, das Anbringen von künstlichen Nisthilfen zulässig.

Für Sanierungs- und Renovierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden Nr. 968, 970 und 974 ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

8.2 Maßnahme 2: Fledermäuse

Vor dem Abbruch, dem Umbau oder der Renovierung von Gebäuden sind diese unmittelbar vor der Ausführung der Arbeiten von fachlicher Seite auf anwesende Fledermäuse zu überprüfen. Werden Tiere angetroffen, sind sie in künstliche Quartiere umzusiedeln. Die Quartierhilfen müssen als Winterquartier geeignet sein.

Vor Rodung von Bäumen mit möglichen Verstecken / Quartieren ist eine Besatzkontrolle durchzuführen. Werden Tiere festgestellt, sind diese fachgerecht umzusiedeln.

Die Kontrollen wie auch erforderliche Umsiedelungen von Tieren sind zu dokumentieren.

8.3 Maßnahme 3: zusätzliche Nistplätze Mauersegler

An den Bestandsgebäuden Nr. 968 und 967 sind jeweils 20 geeignete Nistplätze für den Mauersegler herzustellen bzw. künstliche Nisthilfen (z.B. Firma Schwegler Mauerseglernistkasten Nr. 17, 1-fach) anzubringen.

8.4 Maßnahme 4: wasserdurchlässige Beläge

WA und MI

Die Flächen von Stellplätzen sowie Zufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten), Terrassen und Zuwegen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine u.a. herzustellen.

SO

Die Flächen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine u.a. herzustellen.

8.5 Maßnahme 5: Mehlschwalbennester

Auf der Ostseite des Bestandsgebäude Nr. 973 sind 16 geeignete Mehlschwalbennester anzubringen. In einem Abstand von 50 cm darunter sind Kotbretter anzuordnen.

9. GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 GR, FR, LR im WA 1

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belegen.

9.2 GR, FR, LR im SO

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.

10. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Anlieferung Einzelhandel

Die Anlieferung des Einzelhandels im SO ist schalltechnisch einzuhausen.

10.2 Parkplatz Einzelhandel

Die Fahrwege des Parkplatzes im SO sind in Asphalt oder in schalltechnisch vergleichbaren Oberflächen auszuführen.

10.3 Passive Schallschutzmaßnahme 1 an den Gebäuden: Verkehrslärm

Zum Schutz vor Außenlärm sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018,

Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Kapitel 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
II	60 dB
III	65 dB
IV	70 dB

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-02:2018-01 (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2: 2018-01, 4.5.5 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-01: 2018-01 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches
 L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2: 2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

10.4 Passive Schallschutzmaßnahme 2 an den Gebäuden: Verkehrslärm

Nördlich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen 50-dB(A)-Isophone ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle durch den Einbau von Lüftungsreinrichtungen für ausreichend Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.

10.5 Passive Schallschutzmaßnahme 3 an den Gebäuden: Sportanlagenlärm

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fassaden sind keine offenbaren Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. zweite vorgesetzte verglaste Fassade / verglaste Loggien) sichergestellt ist, dass 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) Sonn- und Feiertags in der Ruhezeit am Mittag (13.00 Uhr – 15.00 Uhr) bei durchgehendem Fußballspiel auf beiden Sportfeldern des Bezirkssportplatzes mit jeweils

150 Zuschauern sowie insgesamt 50 Pkw-Parkbewegungen eingehalten wird.

11. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11.1 Bäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Für die mit „x“ gekennzeichneten Bäume sind Baumarten aus der Auswahlliste B1 (Bäume 1) zu wählen.

Für die nicht gekennzeichneten Bäume sind Baumarten aus den Auswahllisten B1 (Bäume 1) und B2 (Bäume 2) zu wählen.

Die im Plan festgelegten Standorte der Bäume können straßenparallel um bis zu 5,0 m verschoben werden.

11.2 Bäume in der Grünen Mitte

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mittig im WA 1 sind 6 Bäume gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm, 3-4x verpflanzt.
- Baumart: Auswahlliste B1 (Bäume 1) und B2 (Bäume 2)

11.3 Bäume auf dem Parkplatz im SO

Je 5 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 20-25 cm, 3-4x verpflanzt.
- Baumart: Auswahlliste B1 (Bäume 1) und B2 (Bäume 2)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden. Werden Bestandsbäume erhalten, können diese ebenfalls angerechnet werden.

11.4 Hecke im WA 1

Entlang des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Pflanzgebotes ist eine Hecke, zulässig auch mit darin eingezogenem Maschen- oder Knüpfdraht, bis maximal 1,20 m Höhe anzupflanzen.

Unterbrechungen von jeweils maximal 3,50 m Breite für Durchgänge bzw. von jeweils maximal 7,0 m Breite für Zufahrten sind zulässig.

- Qualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125-150 cm bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125-150 cm.
- Straucharten: Auswahlliste S (Sträucher) und / oder Auswahlliste H (geschnittene Hecken)

11.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke, sind gärtnerisch anzulegen, soweit diese nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Innerhalb der privaten Gärten sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Fläche mit Hecken und Sträucher gemäß nachstehender Art und Qualität zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig

sind freiwachsende und geschnittene Hecken und Sträucher. Abgängige Hecken / Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Hecken können hierbei angerechnet werden.

- Qualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125-150 cm bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125-150 cm.
- Straucharten: Auswahlliste S (Sträucher) und / oder Auswahlliste H (geschnittene Hecken)

11.6 Artenauswahllisten

11.6.1 Artenauswahlliste B1 (Bäume 1)

Acer in Sorten	Ahorn
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

11.6.2 Artenauswahlliste B2 (Bäume 2)

Acer saccharum	Zucker-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula utilis	Himalaya-Birke
Catalpa bignonioides	Gewöhnlicher Trompetenbaum
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Koelreutheria pannikulata	Blasenbaum
Malus in Sorten	Apfel
Magnolia in Sorten	Magnolie
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne

11.6.3 Artenauswahlliste H (geschnittene Hecken)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus in Sorten	Apfel

11.6.4 Artenauswahlliste S (Sträucher)

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten, die Wuchshöhen von max. 5 - 7 m erreichen. Flachwurzelnnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide (fw)
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)

12. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

12.1 Bäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen gemäß Baumschutzsatzung zu ersetzen.

12.2 Erhalt von Sträuchern

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer mit der nachstehenden Art und Qualität zu ersetzen.

- Qualität: Sträucher 3 x verpflanzt, mit Ballen, 125-150 cm
- Strauchart: Carpinus betulus

C SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

§ 1

Fassadengestaltung

- (1) Die Verkleidung der Fassaden mit glänzenden oder glasierten Oberflächen, ausgenommen Solaranlagen, ist unzulässig.
- (2) Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Materialwahl, Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- (3) Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Materialwahl einheitlich zu gestalten.
- (4) Die Anlieferung des Einzelhandels im SO ist mit einem Rolltor zu versehen, welches außer zum Zeitpunkt der Anlieferung geschlossen zu halten ist.
- (5) WA 1
Die Fassaden aller Neubauten, mit Ausnahme der Anbauten an Bestandsgebäude gemäß § 1 Abs. 6 der örtlichen Bauvorschriften, sind in der Erdgeschosszone mit Natursteinen oder Ziegeln, farblich angelehnt an die Natursteine der Bestandsgebäude, auszubilden.

Die übrigen Fassaden, mit Ausnahme der Anbauten an Bestandsgebäude gemäß § 1 Abs. 6 der örtlichen Bauvorschriften, sind nur in einem Farbspektrum von weiß bis hellgrau sowie beige zulässig. Darüber hinaus sind naturfarbene Holzverschalungen und Akzente in Anthrazit sowie Brauntönen zulässig.

- (6) WA 1: Anbau an Bestandsgebäude
Wird an die Bestandsgebäude angebaut, so ist die Fassade der Anbauten auf einer Länge von mindestens 10m mit durchgängigen horizontalen Fassadenbändern zu gliedern. Das Verputzen dieser Fassadenbereiche ist nicht zulässig.

Hinweis: Falls bei den Anbauten an die Bestandsgebäude großflächig mit Glas gearbeitet werden sollte, wird die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen.

(7) WA 2 und WA 3

Die Fassaden sind nur in einem Farbspektrum von weis bis hellgrau sowie beige zulässig. Darüber hinaus sind naturfarbene Holzverschalungen und Akzente in Anthrazit sowie Brauntönen zulässig.

(8) SO

Die Fassaden aller Neubauten sind in der Erdgeschosszone mit Natursteinen oder Ziegeln, farblich angelehnt an die Natursteine der Bestandsgebäude, auszubilden. Die Ostfassade kann ersatzweise begrünt werden.

Die übrigen Fassaden, sind nur in einem Farbspektrum von weis bis hellgrau sowie beige zulässig. Darüber hinaus sind naturfarbene Holzverschalungen und Akzente in Anthrazit sowie Brauntönen zulässig.

§ 2

Dachformen / Dachneigungen

- (1) Abweichend von der Festsetzung der Dachform sind bei Erhalt der bestehenden, ehemaligen Kasernengebäude, für diese Gebäude ausnahmsweise Walmdächer zulässig.
- (2) Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- (3) Garagen, Carports, Nebenanlagen und eingeschossige Gebäudeteile sind generell nur mit flachen Dächern Dachneigung zulässig.
- (4) Bei Satteldächern bis 25° Dachneigung sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern von 30° bis 40° Dachneigung sind Dachaufbauten auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dabei haben die Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0m zum First, zur Traufe und zum seitlichen Dachrand einzuhalten. Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.
- (6) Bei Walmdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf maximal 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Dabei haben die Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,0m zum First, zur Traufe und zum seitlichen Dachrand einzuhalten. Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

- (7) Flachdächer, mit Ausnahme der Schallschutzbebauung gemäß Ziffer 10.1 sowie des eingeschossigen Gebäudeteils im SO, sind mit einer Attika aus Betonfertigteilen und einem Dachüberstand von mindestens 10 cm zur Fassade sowie einer Höhe von maximal 10 cm auszubilden.

§ 3

Dachfarben, Ausbildung der Deckung

- (1) Alle Dachflächen bis 25° Dachneigung, mit Ausnahme von Walmdächern, sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen.
- (2) Satteldächer über 25° Dachneigung und Walmdächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in hellgrau bis dunkelgrauem bzw. rot bis rotbraunem Farbton zu gestalten.
- (3) Nicht zulässig sind unbeschichtete, metallische Dacheindeckungen wie kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer. Glänzende, glasierte oder engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- (4) Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen wie Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Zuwege- und Zufahrten überstanden sind, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm.

§ 4

Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils nur bis maximal 0,5m Höhe zulässig.
- (2) WA 2 und WA 3
In den Vorgartenzonen sind befestigte Flächen für Stellplätze und Zufahrten für Garagen bzw. Carports je Grundstück nur auf einer Breite von maximal 6,0m zulässig. Die übrigen Flächen sind gemäß Ziffer 11.2 gärtnerisch anzulegen.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe und Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Auswahlliste S (Sträucher) und H (geschnittene Hecken) - auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,20 m Höhe - zulässig.
- (2) Entlang der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Hecke sind Holzzäune nicht zulässig.
- (3) Sichtschutzwände, zwischen den privaten Grundstücken, sind maximal bis 2,50 m vorspringend vor das Gebäude sowie maximal in einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- (4) WA 1
Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie ist entweder die bestehende Mauer zu erhalten oder eine neue Mauer in einer Höhe von 1,20 m zu errichten. Unterbrechungen von jeweils maximal 3,50 m Breite für Durchgänge sind zulässig. Als Materialien sind Natursteine in gelblich-beigen bis orangenem Farbton, auch als vorgesezte Varianten, zulässig.

§ 6 Außenantennen

Parabolantennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf dem Dach zulässig. Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Gebäudeeinheit ist unzulässig.

§ 7 Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
- (2) Werbeanlagen an den Gebäuden sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig. Werbeanlagen am Hauptgebäude sind oberhalb des Daches bzw. der Attika unzulässig.
- (3) Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten.

- (4) Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist ausschließlich am Tag zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.
- (5) Im Sondergebiet sind nur die nachfolgend abschließend genannten Werbeanlagen zulässig:
- An der Gebäudefassade Richtung Parkplatz (Richtung Norden) sind im Erdgeschossbereich (bis max. 3,50 m Höhe) max. zwei Werbeflächen in einer Größe von jeweils max. 3,0 x 5,0 m zulässig.
 - An den Fassaden Richtung Parkplatz (Richtung Norden) und Richtung Grüne Mitte (Richtung Westen) sind oberhalb des Erdgeschosses jeweils ein Werbelogo in einer Größe von max. 2,0 x 2,0 m in der Höhe und Lage der Fensterbänder zulässig.
 - Im Eingangsbereich ist an der Fassade Richtung Parkplatz (Richtung Norden) und Richtung Grüne Mitte (Richtung Westen) jeweils ein Werbeband als Laden- oder Betreiberbezeichnung in einer Höhe von max. 1,20 m und einer Länge von max. 12,0 m zulässig. Alternativ sind ein Werbelogo mit max. 2,0 x 2,0 m und Einzelbuchstaben zulässig.
 - An der Einfahrt zu den Stellplätzen ist ein Parkplatzzufahrtsschild mit einem Firmenlogo und der Laden- oder Betreiberbezeichnung mit einer Höhe von max. 3,80 m und einer Breite von 1,0 m zulässig.

§ 8 Stellplätze

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO wird für Gebäude mit nur einer Wohneinheit auf 2 Stellplätze festgesetzt, wobei eine mindestens 5,0m tiefe Aufstellfläche vor Garagen oder Carports als zweiter Stellplatz anerkannt wird.

§ 9 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach § 1 bis § 8 dieser Satzung handelt.

D KENNZEICHNUNGEN

1. KONTAMINATIONSVERDÄCHTIGE (KVF) / KONTAMINIERTER (KF) FLÄCHEN

Aus Sicht der Unteren Altlastenbehörde ist das B-Plangebiet ausreichend erkundet und bewertet. Aufgrund des langjährigen Umgangs mit potenziell schädlichen Stoffen im Rahmen der Nutzung als Kasernenstandort waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen mit Kontaminationsverdacht vorhanden. Entsprechend der durchgeführten Gefährdungsabschätzung der Phase IIa+b, des Ingenieurbüros CDM Smith Consult GmbH, Alsbach, vom 27.07.2015, stellen die 7 noch verbleibenden, mit B (belassen) bewerteten und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten KF- / KVF-Flächen für die Nutzung zum Zeitpunkt der Begutachtung keine Gefährdung dar.

Bei der zukünftigen Nutzung, z.B. als Allgemeines Wohngebiet, kann sich für die gekennzeichneten Flächen u. U. ein neuer Handlungsbedarf ergeben.

Die Auffüllungen der KVF 2 (Benzinabscheider), KVF 4 (Kfz-Halle mit Wartungsgruben) und KVF 6 (ehemalige Tankstelle) stellen für die künftige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet keine Gefährdung dar.

Von den Auffüllungen der KF 1 (Waschplatz mit Koalenzabscheider), KF 5 (ehemalige Grube), KF 7 (Altablagerung) und KF 20 (Grünfläche südlich ehemaliger Kantine) kann eine Gefährdung für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet abgeleitet werden. Bei den Erschließungs- und Hochbauarbeiten ist mit diesen belasteten Böden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben umzugehen und ein gefahrungsfreier Zustand zum Zeitpunkt der Nutzungsübergabe herzustellen.

Die im Boden ggf. verbleibenden Materialien dieser Flächen können bei Aushub entsorgungsrelevante Tatbestände darstellen. Auf Vorhabenebene sind nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde Bodenaushubmassen zu prüfen und bei bestätigter Belastung abfallrechtlich zu behandeln bzw. zu entsorgen.

Da eine Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nicht abschließend vorgenommen werden konnte, sind in Abhängigkeit zu den geplanten Nutzungen Eignungsnachweise zu führen, die Bodenpartien auszutauschen oder Mindestüberdeckungen der Auffüllungsbereiche (gemäß BBodSchV relevante Bodenschicht im Wirkungspfad Boden-Mensch) wie folgt herzustellen:

- auf der Gemeinbedarfsfläche und im Bereich von Kinderspielflächen 35 cm,
- bei Nutzgärten, in denen Obst oder Gemüse angebaut wird, 60 cm,

- im Allgemeinen Wohn- und Mischgebiet, im Sondergebiet und bei sonstigen Grünflächen 10 cm.

E HINWEISE

1. KAMPFMITTEL

Für die Liegenschaft der „Hammonds-Barracks“ konnten nach Auswertung der verfügbaren Archivalien, Literatur und Luftbildserien (Historie) Bombardierungen festgestellt werden.

Etwa die Hälfte der ehemaligen Kasernenfläche wird als kampfmittelverdächtig eingestuft und somit ist weiterer Erkundungsbedarf gegeben.

Die Kampfmittelverdächtigen Flächen sind beim Rückbau von Gebäuden und bei bodeneingreifenden Maßnahmen baubegleitend zu untersuchen, zu bearbeiten und ggf. zu räumen.

2. ARTENSCHUTZ

Aufgrund von § 43 NatSchG BW dürfen erforderliche Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten, vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden. Gleiches gilt für Gehölze, die auf den Stock gesetzt werden müssen.

Der Baulärm von Sanierungsarbeiten würde zu Störung vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Mauersegler, Haussperling und Star sowie weiterer störungsunempfindlicherer Arten (Amsel, Bachstelze, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen und Zilpzalp) und damit zu deren Verlust innerhalb der betroffenen Brutperiode führen. Dies würde den Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG verursachen. Gemäß spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Darmstadt, vom Oktober 2014 dürfen daher Sanierungsarbeiten und bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden Nr. 968, 970 und 974 nur außerhalb der Vogelbrut- und Nistzeiten, vom 01. September bis 28. Februar, durchgeführt werden.

Der Beginn von erforderlichen Abbrucharbeiten, sowie Gebäudesanierungen und baulichen Veränderungen an den übrigen Gebäuden müssen rechtzeitig vor Brutbeginn erfolgen, so dass eine Baustellenbetriebsamkeit gegeben ist. Dies verhindert, dass neue Brutstätten an diesen Gebäuden entstehen, die dann ge- oder zerstört werden könnten.

3. HOCHWASSER

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg ist der Geltungsbereich nicht von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffen. Erst bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Überflutungsflächen. Es sind dann Überflutungstiefen bis 1,5 m möglich [LUBW 2014] (siehe auch Ziffer 12.5.2 der Begründung).

4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Das von den Baumaßnahmen betroffene Areal befindet sich in einem archäologisch hochrelevanten Gebiet, in dem bedeutende vor- und frühgeschichtliche Funde aus vergangenen Zeiten zutage getreten sind. Gemäß §§ 1, 2, 7, 8, 10 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) und § 74 (1) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen folgendes zu beachten:

1. Der Bodenaushub auf dem Baugrundstück ist in enger Abstimmung mit den Archäologen des „Reiss-Engelhorn-Museen - Archäologische Denkmalpflege und Sammlungen“ vorzunehmen.

Ansprechpartner:

Reiss-Engelhorn-Museen (rem)

Archäologische Denkmalpflege und Sammlungen

Abteilungsleiter Herr Dr. Klaus Wirth

D 5 - 68159 Mannheim

Mobil: 0162-2938768

E-Mail: klaus.wirth@mannheim.de

2. Der Beginn von Aushubarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege in den rem zwei Wochen vor Baubeginn schriftlich (Brief, E-Mail) anzuzeigen.

3. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. NOTBRUNNEN

Im Plangebiet ist der bestehende Notbrunnen Nr. 61 (siehe Kennzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) vorhanden. Der Notbrunnen muss für den Katastrophenfall erhalten bleiben und gemäß Wassersicherstellungsgesetz (WasSG) jederzeit leicht zugänglich sein. Die zu Wartungsarbeiten benötigte Zufahrtsmöglichkeit

und eine Aufstellfläche (10 m x 6 m ohne Baumpflanzungen) für entsprechende Fahrzeuge sind zu gewährleisten. Während der Wartung muss der betroffene Bereich für den öffentlichen Zugang gesperrt werden können. Bei Rasengittersteinen ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit für die Wartungsfahrzeuge zu achten. Im Versorgungsfall sind kurzfristig 100 m² zusätzlich als Wartefläche für die zu versorgende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Während der Bauphase ist der Brunnen zu schützen.

6. LEBENSMITTELMARKT IM SO

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, vom 27.03.2015 zeigt, dass durch Parkplatzverkehr nach 22.00 Uhr Überschreitungen des Immissionsrichtwerts Nacht für Gewerbelärmeinwirkungen der TA Lärm an den nächstgelegenen Bestandsgebäuden entstehen.

Im Rahmen des Baugesuchs ist daher der Nachweis zu erbringen, dass bei den vorgesehenen Öffnungszeiten die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärmeinwirkungen der TA Lärm an den nächstgelegenen Bestandsgebäuden eingehalten werden. Im Rahmen der Baugenehmigung sind daher die zulässige Öffnungszeit des Lebensmittelmarkts zu prüfen und Auflagen zu erteilen. Ggf. ist eine Nutzung des Parkplatzes nach 22.00 Uhr auszuschließen.

7. WASSERHAUSHALTSGESETZ

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

8. DIN NORMEN

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke, die nicht verkündet werden können, können beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Verwaltungsgebäude Collini-Center im Erdgeschoss, Collinistraße 1, montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau