STADT ACHERN

BEBAUUNGSPLAN „NEUES WOHNEN AN DER ACHER“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ERNEUTER ENTWURF – STAND: 14.12.2018

Die Änderungen sind rot markiert.

RE2AREA GMBH, BÜRO ESSLINGEN, RUITER STRAßE 1, 73734 ESSLINGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen 4

2. Räumlicher Geltungsbereich 4

3. Planungsrechtliche Festsetzungen 4

3.1 Art der baulichen Nutzung 4
3.2 Maß der baulichen Nutzung 5
3.3 Höhenlage 5
3.4 Bauweise 6
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen 6
3.6 Nebenanlagen 6
3.7 Flächen für Gemeinbedarf 7
3.8 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 8
3.9 Verkehrsflächen 8
3.10 Grünflächen 8
3.11 Flächen für die Wasserwirtschaft 9
3.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz 9
3.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 10
3.14 Lärmschutzmaßnahmen 10
3.15 Pflanzgebot und Pflanzbindung 12
3.16 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen 17
3.17 Aufschiebende Bedingung 17

4. Örtliche Bauvorschriften 18

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 18
4.2 Werbeanlagen 18
4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen 19
4.4 Einfriedungen 19
4.5 Außenantennen 19
4.6 Unzulässigkeit von Freileitungen 20
4.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung 20
4.8 Ordnungswidrigkeiten 20

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 21

5.1 Artenschutz 21
5.2 CEF-Maßnahmen 21
5.3 Beleuchtung 21
5.4 Duldungspflicht 21
5.5 Denkmalschutz 21
5.6 Bodenschutz 22
5.7 Grundwasser 22
5.8 Altlasten 22
5.9 Kampfmittelbelastung 22

5.10 Gewässerrandstreifen 23
5.11 Hochwassersituation 23
5.12 Anbauverbot 23
5.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 23
5.14 Breitbandversorgung 23
5.15 Baustellenkräne 23
5.16 Einsichtnahme 24

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. 612,613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schwarz gestrichelt umrandet.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich gliedert sich in die Baugebiete WA, MU und MI.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es werden die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ nur im WA5 und „nicht störende Handwerksbetriebe“ nur im WA4 und WA5 zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

3.1.2 Mischgebiet (MI)

Es wird das Mischgebiet MI1 gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten“ werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

3.1.3 Urbanes Gebiet (MU)

Es werden die Urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3 gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“ sowie „Schank- und Speisewirtschaften“ nur im MU1 und MU3 zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU3 wird Wohnnutzung auf der Erdgeschossebene gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind ausgeschlossen.

3.1.4 Einzelhandel

Die im MU1 und MU3 zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ beinhaltet gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließlich nahversorgungsrelevate Sortimente in einem Umfang von maximal 400 qm Verkaufsfläche.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Arzneimittel
- Blumen und Schnittblumen
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

Durch Tiefgaragen darf die GRZ auf bis zu 0,8 überschritten werden.

Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann bei Reihenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl um max. 30 % überschritten werden.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die minimal notwendige Gebäudehöhe (GH_{min}) bzw. die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

3.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand zuzüglich 10 cm.

Maßgeblich ist der Fahrbahnrand auf der Zufahrtsseite.

Die jeweilige EFH darf um bis zu 0,50 m - in den mit „EFH+1“ gekennzeichneten Bereichen um bis zu 1,25 m - überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil angegebenen Straßenhöhen sind zu interpolieren oder vor Ort zu vermessen.

3.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind unterschiedliche Bauweisen durch Planeinschrieb in den verschiedenen Nutzungsschablonen festgesetzt. Dabei bezieht sich die Festsetzung der Gebäudelänge immer auf die längere Seite der Gebäude unabhängig von der Position zur Straße.

o Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

a1 In den Baufeldern WA2 und WA3 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie ist wie eine offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung für Fassaden. Nach höchstens 30,0 m ist die Fassade mit einem Rücksprung von min 1,00 m Tiefe und min. 5,00 m Breite zu versehen.

a2 In den Baufeldern WA4, MI1 und MU1 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie ist wie eine offene Bauweise definiert. Gebäudelängen über 50,00 m sind zulässig. Nach höchstens 40,0 m ist die Fassade mit einem Rücksprung von min 0,50 m Tiefe und min. 5,00 m Breite zu versehen.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

In den Wohngebieten können die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,50 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,00 m um bis zu 1,50 m
- Terrassen um bis zu 4,00 m
- Tiefgaragenzufahrten und -rampen

überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

Baulinien

Baulinien dürfen im Erdgeschoss durch Vordächer auf einer Länge von max. 5,00 m bis max. 1,50 m überschritten werden.

Ein Zurückspringen von der Baulinie ist ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

3.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.6.1 Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

WA1

Oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports ausgeschlossen.

WA2

Garagen, oberirdische Stellplätze und Carports sind innerhalb der festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es sind pro Wohneinheit jeweils maximal eine Garage und ein Stellplatz, ein Carport und ein Stellplatz oder zwei Stellplätze zulässig.

Garagen sind auf der Zufahrtsseite nur mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grenze der öffentlichen Erschließung zulässig.

WA3 und WA4

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte.

WA5

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden Carports und Garagen ausgeschlossen. Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

MU1, MU2 und MU3

Im Urbanen Gebiet sind Garagen und Carports ausgeschlossen. Oberirdische Stellplätze dürfen nur als Stellplätze für Behinderte oder Kunden erstellt werden.

MI1

Im Mischgebiet sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

3.6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im WA1, WA3-5, MI1 und MU1-3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6.3 Abfallentsorgung

Die ausgewiesenen Flächen für Abfallentsorgung dienen dem Aufstellen von Müllbehältern am Tag der Abholung.

3.6.4 Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Im WA2 dürfen sonstige Nebenanlagen bis max. 10 cbm umbauten Raum errichtet werden.

In den anderen Gebieten sind Nebenanlagen für die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen bis max. 200 cbm umbauter Raum ausnahmsweise errichtet werden. Davon ausgenommen sind die gekennzeichneten Wohnhöfe.

3.7 Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

3.8 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA2 ist maximal 1 Wohneinheiten pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte, Reihenhauseinheit) zulässig.

3.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

3.9.1 Straßenverkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die innere Einteilung ist unverbindlich.

3.9.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- Fußgängerbereiche
- Platzflächen bzw. Flächen der Zweckbestimmung „Shared Space“.

3.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.10.1 Öffentliche Grünflächen (allgemein)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen sind min. 60 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufzutragen.

In öffentlichen Grünflächen sind die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser ausnahmsweise zulässig.

3.10.2 Öffentliche Grünfläche (Erholung - G1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche G1 entlang der Acher wird nach Westen hin begrenzt durch einen Geh- und Radweg bzw. Pflegeweg mit einer maximalen Breite von 3,50 m. Es sind insgesamt mind. 15 mittel- bzw. großkronige Bäume zu pflanzen sowie 5 % der Fläche sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 7 zu bepflanzen. In G1 sind Baum- und Strauchpflanzungen nur außerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses zulässig. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiese anzulegen.

3.10.3 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz - G2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die zweiteilige Grünfläche östlich des Champagnerplatzes ist als Spielplatz für Kinder in der Größe von ca. 1.500 m² mit entsprechenden Spielgeräten anzulegen. Es sind mind. 6 mittel- bzw. großkronige Bäume gemäß Pflanzliste 7 zu pflanzen, die durch eine Baumreihe gemäß Pflanzgebot 4 ergänzt werden.

3.10.4 Öffentliche Grünfläche (Grünzug - G3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Grünzug G3 zwischen Querstraße und Fautenbacher Straße ist als Grünfläche anzulegen. Es sind mind. 9 mittel- bzw. großkronige Bäume zu pflanzen sowie 15 % der Fläche sind mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste 8 zu bepflanzen. Er ist von einem Fußweg mit einer Breite von 2,50 m durchzogen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiese anzulegen.

3.10.5 Öffentliche Grünfläche (Lärmschutz und Eidechsenhabitat - G4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. Nr. 20 BauGB)

Der Lärmschutzwall, der größtenteils mit einer Lärmschutzwand erhöht wird, ist zu begrünen und als Lebensraum zum Schutz und zur Entwicklung von nach BNatSchG streng geschützten Mauereidechsen anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Am Fuße des Lärmschutzwalls ist beidseitig ein Pflegeweg aus Schotterrasen in der max. Breite von 3,00 m zulässig.

3.10.6 Öffentliche Grünfläche (Grünstreifen - G5)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Grünfläche G5 ist mit Strauchpflanzung zur räumlichen Gliederung mit Arten der Pflanzliste 9 anzulegen.

3.10.7 Öffentliche Grünflächen (Stadtplätze – G6)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf dem Glasplatz sind mindestens 550 m² als Grünflächen unversiegelt anzulegen. Ihre Lage und Aufteilung können von der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abweichen.

3.11 Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hochwasserretention

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses entlang der Acher festgesetzt.

Die Flächen dienen der Aufnahme eines 100jährigen Hochwasserereignisses (HQ_{100}).

Die Flächen sind von Pflanzgeboten ausgenommen.

Hochwasserschutz

Auf privaten Grundstücken sind oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten und Zugänge bzw. Fußwege mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Dränfugenpflaster oder sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, die einen Abflussbeiwert (ψ) von maximal 0,5 gewährleisten.

Im WA2 dürfen Zufahrten zu hinter liegenden Grundstücken (Privaterschließung) auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Im MI1 dürfen bis zu 40 % der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Materialen ausgeführt werden, die einen höheren Abflussbeiwert erreichen.

3.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage von Ausgleichs- und Ersatzhabitaten für Mauereidechsen auf der Lärmschutzanlage

Gemäß dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind für die Mauereidechse im Bereich der Lärmschutzanlage CEF-Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft verbleibende Ausgleichs- und Ersatzhabitate anzulegen, sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Insgesamt müssen ca. 6.000 qm der Lärmschutzanlage als Ersatzhabitat angelegt werden.

Die ost- und südexponierten Böschungen sind als Habitate für Mauereidechsen auszubilden und werden mit folgenden Habitatstrukturelementen ausgestattet:

- Gabionen mit Sandlinsen,
- Steinriegel mit Sandlinsen,
- Totholzelemente,

- artenreiches Grünland der Magerstandorte,
- Strauchpflanzungen.

Baumpflanzungen, die die ost- und südexponierten Böschungen des Walles verschatten könnten, sind nicht zulässig.

3.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen eingetragen. Auf diesen Flächen dürfen keine Einfriedungen erstellt und keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

3.14 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

3.14.1 Aktiver Lärmschutz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Lärmschutzanlage mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt. Diese soll in einer Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand erstellt werden.

Der Lärmschutzwall wird mit einer Höhe von 5,00 m in Richtung Norden bzw. Westen festgesetzt. Die Bezugshöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Der Wall wird, in den im zeichnerischen Teil definierten Bereichen, mit einer schallharten Lärmschutzwand (Reflexionsverlust 1 dB, Absorptionskoeffizient α 0,206) in der Höhe 2,00 m bzw. 4,00 m ergänzt.

3.14.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Passiver Lärmschutz)

(DIN 4109)

Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

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.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ 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 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel Nacht gemäß DIN 4109 von 61 dB(A) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Grundrissorientierung

Ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel Tag gemäß DIN 4109 von 71 dB(A) ist eine Grundrissorientierung vorzusehen, soweit nicht geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. transparente Vorbauten gewährleisten, dass vor einem Aufenthaltsraum der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 von 70 dB(A) Tag nicht überschritten wird. Pro Wohnung muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen.

Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel Tag gemäß DIN 4109 von 71 dB(A) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. geschlossene Brüstungen oder verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen.

Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Für objektbezogene Schallnachweise im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren darf die VDI-Richtlinie 2719 angewandt werden.

3.14.3 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

(TA Lärm)

Bei Überschreitungen von Gewerbelärmeinwirkungen bei Nacht von 45 db(A) in Urbanen Gebieten und 40 db(A) in Allgemeinen Wohngebieten sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

Grundrissorientierung

Durch Grundrissorientierung ist sicherzustellen, dass möglichst keine im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an von Überschreitungen betroffenen Fassaden liegen.

Feststehende Fenster

Sollten trotzdem im Nachtzeitraum schutzbedürftige Aufenthaltsräume an von Überschreitungen betroffenen Fassaden liegen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. An der von Überschreitung betroffenen Fassade dürfen im Nachtzeitraum schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht über öffenbare Fenster zur Belüftung verfügen.

Zusätzliche Maßnahmen

Wenn öffenbare Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden angeordnet werde sollen, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die die Gewerbelärmeinwirkungen vor den öffenbaren Fenstern so mindern, dass vor den öffenbaren Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies kann beispielsweise erfolgen durch:

- Prallscheiben vor öffenbaren Fenster,

- unbeheizte Wintergärten, Balkonverglasungen etc. vor den öffenbaren Fenstern der eigentlich schutzbedürftigen Räume.

Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind. Für objektbezogene Schallnachweise im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren darf die VDI-Richtlinie 2719 angewandt werden.

3.15 Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur ökologischen und ästhetischen Aufwertung des neuen Wohngebietes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur räumlichen Gliederung werden Pflanz- und Pflanzerhaltungsgebote festgesetzt.

3.15.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind art- und sortengleich nach zu pflanzen.

Je Straße, Platzfläche oder Stellplatzgruppe sind Bäume gleicher Art, gleicher Qualität und gleicher Größe zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,00 m verschoben werden.

Großkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m³ geeignetem Substrat gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mind. 12 m³.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Pflanzgebot 1 (pfg1): Straßenbäume

Gemäß Planeintrag sind großkronige bzw. mittelkronige Bäume in Reihe zu pflanzen:

Entlang „Haupterschließungsstraße“:

- Bäume der Pflanzliste 1

Entlang „Querstraße und Glasfabrikstraße“:

- Bäume der Pflanzliste 2

Pflanzgebot 2 (pfg2): Bäume zur Begrünung von Parkplatzflächen

Im Bereich der Parkplatzflächen sowie der oberirdischen Stellflächen sind gemäß Planeintrag mittelkronige Bäume der nachfolgenden Arten zu pflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass jeder Baum mind. eine Fläche von 25 m² Bodenanschluss hat.

- Bäume der Pflanzliste 4

Pflanzgebot 3 (pfg3): Platzflächen

Im Bereich der öffentlichen Plätze sind für den Champagnerplatz 9 und den Glasplatz 15 Bäume zu pflanzen. Die Lage der Bäume kann von der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abweichen.

- Bäume der Pflanzliste 5

Pflanzgebot 4 (pfg4): Einzelbäume auf Grünfläche G2

Gemäß Planeintrag sind mittelkronige Bäume zu pflanzen.

- Bäume der Pflanzliste 2

Pflanzgebot 5 (pfg5): Straßenbäume auf privaten Grundstücksflächen

Gemäß Planeintrag sind mittelkronige Bäume zu pflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass jeder Baum mind. eine Fläche von 25 m² Bodenanschluss hat. Die Lage der Pflanzstandorte kann von der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abweichen.

- Bäume der Pflanzliste 3

Pflanzgebot 6 (pfg6): Grünstreifen entlang von Gehwegen

Die 5,00 m breiten Grünstreifen sind gärtnerisch anzulegen. Sie können durch Zuwege und Feuerwehraufstellflächen durchbrochen werden. Es sind pro angefangene 50 m² Fläche je ein kleinkroniger Baum gleicher Art und gleicher Größe zu pflanzen sowie 20 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass jeder Baum mind. eine Fläche von 25 m² Bodenanschluss oder eine Pflanzgrube mit einer Größe von min. 12 m³ hat. Im Bereich der Baumpflanzung ist die Tiefgarage mit mind. 70 cm Erdüberdeckung zu versehen. Es sind auch Baumgruppen von bis zu 3 Bäumen zulässig.

- Bäume der Pflanzliste 6
- Sträucher Pflanzliste 9

Pflanzgebot 7 (pfg7): Wohnhöfe

Die Wohnhöfe sind als autofreie Gemeinschaftsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen unzulässig. Die Wohnhöfe können durch Feuerwehraufstellflächen durchbrochen werden. Es ist zu gewährleisten, dass min. 60 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufgetragen werden. Es sind je angefangene 150 m² ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass jeder Baum mind. eine Fläche von 25 m² Bodenanschluss hat. Die Lage der Pflanzstandorte kann von der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abweichen. Ein Abstand von mind. 5,00 m zur Gebäudefassade ist einzuhalten. Freistehende Fotovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig.

- Bäume der Pflanzliste 10

Pflanzgebot 8 (pfg8): Bäume auf privaten Grundstücksflächen in Baufeld WA2

Auf den privaten Grundstücken in WA2 über 300 m² bis 500 m² ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücken über 500 m² ist je angefangene 250 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Gemäß Planeintrag als Pflanzgebote festgesetzte Bäume können auf die vorgegebene Anzahl angerechnet werden.

- Bäume der Pflanzliste 6

Pflanzgebot 9 (pfg9): Begrünung der Stützwände der Tiefgaragen

Zur Begrünung der Stützwände der Tiefgaragen sind die vorgelagerten Flächen mit einer Mischung aus höher wachsenden und niedriger wachsenden Stauden, Gräsern und Gehölzen mit einer Höhe bis zu 100 cm oder

nur mit Gehölzen als geschnittene Hecke zu bepflanzen. Ist eine Bepflanzung der vorgelagerten Flächen ausgeschlossen, sind die Stützwände mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen.

Pflanzgebot 10 (pfg10): Begrünung im Bereich des Kindergartens

Im Bereich des Kindergartens sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen sowie mindestens 20 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist gärtnerisch oder als Wiese anzulegen.

- Bäume und Sträucher der Pflanzliste 12

3.15.2 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (pfb1): Bäume an der Fautenbacher Straße

Bäume entlang der Fautenbacher Straße mit Pflanzerhaltungsgebot sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in angemessener Größe zu ersetzen. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

Pflanzbindung 2 (pfb2): Restbestands eines gewässerbegleitenden Auwaldstreifens am Acherufer

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "pfb2" gekennzeichneten Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind durch standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste 7 zu ersetzen. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

3.15.3 Pflanzliste

Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher der Pflanzliste 7 richtet sich v.a. nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg. Im Straßenbereich sowie auf Platzflächen liegen die Untersuchungsergebnisse der Gartenamtsleiterkonferenz, zusammengefasst in der „GALK-Straßenbaumliste“, zu Grunde.

Pflanzliste 1

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Tilia tomentosa „Brabant“	Silberlinde

Qualität: Hochstamm, Alleebaum, Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium „Plena“	Gefüllt blühende Kirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne

Qualität: Hochstamm, Alleebaum, Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzliste 3

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere

Qualität: Hochstamm, Alleebaum, Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzliste 4

Acer campestre	Feldahorn
Malus spec.	Zierapfel-Sorten
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm

Pflanzliste 5

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zierapfel-Sorten
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Qualität: Hochstamm Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzliste 6

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spec.	Zierkirschen-Sorten

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm.

Pflanzliste 7

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutionsa	Schwarzerle
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm bzw. 18-20 cm

Qualität der Sträucher: mind. 60 – 100 cm, 2 x v.

Pflanzliste 8

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoirdes	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Deutzia spec.	Deutzien
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spec.	Zierkirschen-Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Syringa vulgaris	Flieder

Qualität bei Bäumen: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

Qualität bei Sträuchern: Con., mind. 60 – 100 cm

Pflanzliste 9

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Deutzia spec.	Deutzien
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Spiraea spec.	Spierstrauch
Strauch- und Wildrosen	

Qualität der Sträucher: Con., mind. 60 – 100 cm

Pflanzliste 10

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus spec.	Birne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm

Pflanzliste 11 – Einfriedungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare Atrovirens	wintergrüner Liguster

Qualität der Sträucher: mind. 100-150 cm, 3 x v.

Pflanzliste 12 - Kindergarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoirdes	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Malus spec.	Zierapfel-Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Qualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm.

Qualität der Sträucher: mind. 100-150 cm, 3 x v.

3.16 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützbauwerke sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

3.17 Aufschiebende Bedingung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Auf den Wohnbauflächen innerhalb der als UB1 gekennzeichneten Grundstücksflächen ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen erst zulässig, wenn die im Untergrund vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen beseitigt bzw. saniert sind. Maßgeblich ist die Bestätigung durch das Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Ortenaukreis.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Höhenlage der Grundstücke

(§ 10 Abs. 2 LBO)

Die Oberfläche der Grundstücke ist auf die Höhen der erschließenden Verkehrsflächen anzugleichen.

4.1.2 Dachgestaltung

Im zeichnerischen Teil sind für einzelne Baufelder verschiedene Dachformen für Hauptbaukörper entsprechend Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

Ein Anteil von 50 % der Dachflächen der Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden und der flach geneigten Pultdächer bis max. 10° sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Flächen unter Solaranlagen sind davon nicht ausgenommen.

4.1.3 Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten wie Solaranlagen, Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Sie dürfen die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,0 m, Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m überschreiten. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, der mindestens der Höhe der Anlagen entspricht.

4.1.4 Dachdeckung

Dächer aus unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig.

4.1.5 Garagen und Carports

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

4.1.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit min. 60 cm Erdüberdeckung (s. Kapitel 4.3.1) zu versehen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist Fremdwerbung ausgeschlossen. Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Urbanen Gebiet dürfen Werbeanlagen an Gebäuden nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 6 qm und einer Gesamthöhe von 3,0 m (gemessen vom tiefsten Punkt der Geländeoberfläche) zulässig.

Im Mischgebiet dürfen Werbeanlagen an Gebäuden nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig und Fahnenmasten sind ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen nur in den überbaubaren Flächen aufgestellt werden und sind nur bis zur jeweiligen zulässigen Höhe der baulichen Anlagen / max. Gebäudehöhe zulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 Gärten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen unzulässig. Es ist zu gewährleisten, dass min. 60 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufgetragen werden. Terrassen mit der max. Größe von 8,00 m² und Tiefgaragenzufahrten sind zulässig. Freistehende Fotovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig.

4.3.2 Wohnhöfe

Für die mit „Wohnhof“ gekennzeichneten Hof und Gartenflächen sind im Rahmen des Bauantrags qualifizierte Freiraumpläne vorzulegen.

4.3.3 Müllbehälterstandorte

Oberirdische Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter auf privaten Grundstücken sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Kompostierplätze dürfen nicht in Vorgärten angelegt werden.

Wenn keine ausgewiesenen Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Abholung vorhanden sind, muss die Bereitstellung der Abfälle am Tag der Abholung an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Dazu benötigte Aufstellflächen auf Privatgrundstücken sind im Bauantrag nachzuweisen.

4.4 Einfriedungen

Wohngebiete

In den Wohngebieten und dem MU2 sind bauliche Einfriedungen nur in Zusammenhang mit Bepflanzung zulässig. Insgesamt darf die Einfriedung die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Mauern und Sockelmauern als Einfriedungen sind nicht zugelassen.

Urbanes Gebiet

In den urbanen Gebieten MU1 und MU3 sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

Mischgebiet

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen. Bauliche Einfriedungen sollen einen Abstand von 0,15 m zum Boden aufweisen.

Grünfläche G4

Die Grünfläche G4 ist zu den angrenzenden Bahngleisen hin durchgängig mit min. 1,80 m hoher baulicher Einfriedung zu versehen.

4.5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

4.6 Unzulässigkeit von Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Die Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- im WA2 (für Doppelhäuser und Hausgruppen) auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit und
- in den WA1,3,4 und 5, MI1 sowie MU1-3 (für Geschosswohnungsbauten) auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

4.8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Durch die Umsetzung eines Vorhabens (Abriss oder Bau) kann es zu Handlungen kommen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Geprüft werden alle europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Sofern erforderlich sind Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in der Begründung aufgeführt.

Die Baufeldräumung mit Gebäudeabriss und Gehölzrodungen hat außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen bzw. Brutzeit der Vögel im Winter zu erfolgen. In den von Mauereidechsen besiedelten Bereichen können Erdarbeiten erst nach erfolgter Vergrämung und Umsiedlung der Tiere durchgeführt werden. Die Vergrämung erfolgt in zwei Phasen in einen zuvor hergestellten neuen Lebensraum. Zum Schutz der Mauereidechsen werden während der Bauarbeiten die von ihnen besiedelten Lebensräume mit Reptilienzäunen versehen.

5.2 CEF-Maßnahmen

Als vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF) für Vögel und Fledermäuse sollen gemäß dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IUS Weibel & Ness GmbH, 30.07.2018) acht Sperlingskolonie-Nisthilfen, 26 Nisthilfen für ungefährdete nischen- und höhlenbrütende Vögel sowie 20 Fledermausbretter vor Beginn der auf die Baufeldräumung folgenden Brutperiode angebracht werden. Die Standorte, die Art und Dauer der Unterhaltung von CEF-Maßnahmen (z.B. Nistkästen) sowie ein erforderliches Monitoring sind zusätzlich vertraglich zu regeln.

5.3 Beleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

Darüber hinaus darf von den Leuchten (auch im Mischgebiet MI1) keine Blendwirkung auf die Bundesstraße B3 oder die Schienenwege ausgeübt werden.

5.4 Duldungspflicht

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

Dies gilt vor allem für die Wohnwege, in denen keine öffentlichen Gehwege und Seitenbereiche vorhanden sind.

5.5 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg)

Sollten während der Bauausführung bzw. Durchführung einer Baumaßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründungen und Fundamenten Funde wie Scherben, Metallteile oder Knochen oder Befunde wie Mauern, Gräber, Gruben oder Brandschichten entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

5.6 Bodenschutz

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz und § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Darüber hinaus wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4 mit den Pflichten zur Gefahrenabwehr, hingewiesen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Auf das Merkblatt „Bauleitplanung - Hinweise für Planungsträger – Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes für den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch“ des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Ortenaukreises wird hingewiesen.

5.7 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Die Herstellung einer Dränage zum dauerhaften Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird eine geschlossene Wanne aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand nach DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 oder eine Dichtungshaut gem. DIN 18195-1 empfohlen.

5.8 Altlasten

Gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Ortenaukreises sind folgende Altlasten für das Plagebiet geführt:

Grundstück Flst.-Nr. 1746/3

Auf dem Grundstück wurde eine Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Post Fuhrpark Glasfabrikstraße 18“ erhoben. Die Fläche wurde am 17. April 1996 auf Beweisniveau „BN!“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ in „Orientierende Untersuchung (OU)“ eingestuft.

Grundstück Flst.-Nr. 1753/1 und 792/13

Die Grundstücke sind Teile eines Altstandortes mit der Bezeichnung „OI-Glaspack“. Die Gesamtfläche wurde auf Grundlage einer „Industriehistorischen Recherche“ auf das Beweisniveau „BN1“ hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ in „Orientierende Untersuchung (OU)“ eingestuft. Es wurden von den Büros KPC und Re2area GmbH umfangreiche Untersuchungen durchgeführt.

Vom Büro Re2area GmbH, Heidelberg wurde ein Sanierungsplan erstellt, dessen Ziel es ist, die für den Boden mindestens die Qualitäten zu erreichen, die für die festgesetzten Nutzungen notwendig sind. Die grundlegenden Sanierungsmaßnahmen fanden 2017-2018 statt.

Die Eintragung im Altlastenkataster war zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch bestehend.

5.9 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet wurde 1945 durch Fliegerangriffe bombardiert. Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg zeigte ausgewiesene Bombentrichter. Die Fläche ist zu ca. 80 % als Kampfmittelverdächtig eingestuft. Im Rahmen der Bodensanierungen fanden einzelne Freimessungen statt.

Vor großen Bodenarbeiten sind entsprechende Untersuchungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder von einer privaten Fachfirma durchzuführen.

5.10 Gewässerrandstreifen

(§ 38 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Innerhalb von Ortslagen ist er min. 5,00 m breit.

Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

5.11 Hochwassersituation

Das Plangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarte teilweise im Bereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Da das gesamte Gelände umgebaut und modelliert wird, werden alle Bauflächen aus dem HQ_{100} und HQ_{extrem} herauffallen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung sollten Gebäude in Gewässernähe nach Möglichkeit hochwasserangepasst gebaut werden. Dazu wird auf die Informationen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg unter www.hochwasserbw.de verwiesen.

5.12 Anbauverbot

(§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist mit Hochbauten ein Abstand zu Bundesstraßen von 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.

Der Abstand des Anbauverbots ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

5.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrechte sind dinglich zu sichern und entsprechend in das Grundbuch einzutragen.

Darüber hinaus werden zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Telekommunikation Kabel verlegt und Kabelverteilerschränke aufgestellt.

5.14 Breitbandversorgung

Die Deutsche Telekom stellt für das Gebiet eine Breitbandversorgung mit FTTH-Technik zur Verfügung. Um dies nutzen zu können, muss auch im Gebäude die Verkabelung mit Glasfasertechnik ausgeführt werden.

5.15 Baustellenkräne

Ein während der Bauzeit benötigter Kran ist so aufzustellen, dass der Kranarm nicht über die Bahnstrecke reichen kann.

5.16 Einsichtnahme

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt:

Esslingen, 14.12.2018

Re2area GmbH
- Büro Esslingen -
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

gez. Neumann

ULRICH NEUMANN, GESCHÄFTSFÜHRER

Koordination

Stadt Achern

gez. Muttach

KLAUS MUTTACH, OBERBÜRGERMEISTER