



Neufassung der

Schriftlichen Festsetzungen

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laiersberg I“, 3. Änderung,
Gemeinde Wilhelmsfeld

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB BauNVO)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet – Ausnahmen nach § 4 BauNVO

Für die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bauflächen (WA₁-Gebiet) gelten uneingeschränkt die Vorschriften des § 4 BauNVO (zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen der Absätze 2 und 3).

Für die anderen ausgewiesenen Wohnbauflächen im Baugebiet „Laiersberg I“ gilt die Festsetzung, dass die Ausnahmen nach § 4 (3) Abs. 1-5 BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig sind.

1.1.1 Versorgungseinrichtungen (§ 14 (2) BauNVO)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Anlagen gemäß § 14 (2) BauNVO dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht einschränken.

1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.2.1 Anrechenbare Grundfläche (§19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne von § 14

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlage bis zu 25 % überschritten werden.

Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten, die mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) ausgeführt werden, sind nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

1.2.2 Anrechenbare Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschoßfläche mitzurechnen.

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

1.3.1 Offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand nur Einzel- und Doppelhäuser

1.3.2 Abweichende Bauweise b

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch eine maximale Gebäudelänge von 18,00 m

1.3.3 Baugrenzen – Ausnahmen

Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrissgestaltung die Baugrenzen maximal auf die Hälfte der Gebäudeseite bis 2,00 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern. Für Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist diese Ausnahme nicht zulässig.

1.3.4 Nebenanlagen (§ 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bis auf Einfriedigungen, Außentreppe, Fahrradständer (auch überdacht), Müllboxen, Pergolen und Spieleinrichtungen für Kinder, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht gestattet.

1.4. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Garagen und überdachte Stellflächen

Garagen und überdachte Stellflächen sind nur innerhalb der besonders dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen angegebenen überbaubaren Grundstücksflächen, sowie im seitlichen Bauwuch zulässig.

Garagen sind so anzuordnen, dass ein Stauraum von mindestens 2,50 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor eingehalten wird, bei Parallelstellung ist ein Mindestabstand von 2,00 m zulässig.

1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen, im WA § 9 (1) 6 BauGB

1.5.1 Höchstgrenze bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird je Doppelhaushälfte auf maximal 2 und die je Einzelhaus auf maximal 3 festgelegt.

1.6. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

1.6.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Pflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.7. Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

1.7.1 Ausführung von Stellflächen, Zufahrten und Zuwege

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mindestens 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis 0,60 m ausgepflastert werden.

1.7.2 Ausführung von privaten und öffentlichen Stellflächen (§ 9 (1) 4. und 11. BauGB)

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, so dass sie 100 % durchlässig sind.

1.7.3 Eingrünung von Garagen und Carports (§ 9 (1) 22. BauGB)

Garagen, die in den Hang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

Freistehende Garagen und Carports sind ebenfalls zu bepflanzen.

1.8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21. BauGB)

1.8.1 Leitungsrechte

Leitungsrecht für die Verlegung für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde

1.9. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)

1.9.1 Schallschutz durch Schalldämmungen von Außenbauteilen (Planz. 10.3.1)

In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Abschnitt 5 in der Fassung vom November 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen durchzuführen. Soweit im Plan keine Eintragungen vorgenommen wurden, gilt Lärmpegelbereich I.

1.10. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

1.10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Auf dem Baugrundstück ist je 200 m² nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten.

Hinweis:

Mit Bezug auf § 16 des Baden-Württembergischen Nachbarrechtsgesetzes von 08.01.1996 (GBl. S. 53) sind die hier vorgesehenen Begriffe folgendermaßen definiert:

- Bäume 1. Ordnung – Gehölze nach (1) 6
- Bäume 2. Ordnung – Gehölze nach (1) 4 und 5

1.10.2 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume sind mit einem „Pflanzgebot“ festgesetzt (siehe Planz. 6.1).

1.10.3 Pflanzstreifen (Planz. 7)

Der durch Planzeichen gekennzeichnete Streifen ist als Pflanzgürtel anzulegen. Er ist zu bepflanzen mit kleinkronigen Bäumen, wie Hainbuche, Vogelbeerenesche und landwirtschaftsgerechten Sträuchern, wie Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Haselstrauch, Holunder und Schneebeere.

1.11. Anschluss der Grundstücke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26. BauGB)

1.11.1 Böschungen und Stützmauern

Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzten Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt.

Von den Nutzungsberechtigten können die Böschungen durch Stützmauern ersetzt werden, maximal bis zur natürlichen Geländehöhe. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Straßenflächen auf den angrenzten Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis zu 70 cm zu dulden.

1.12. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

1.12.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des Gebäudes ist dem Gelände so anzupassen, dass die festgelegte Firsthöhe von maximal 10 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche der baulichen Anlage zu liegen kommt.

Die maximale Traufhöhe, talseits von 6,50 m und bergseits von 4,50 m, wird von der entlang dieser Wand im Mittel gemessenen, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut ermittelt.

B Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachteiligen Veränderung zu schützen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidbare Bodenverdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden).
Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG).
Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belasteter Boden und kein Oberboden verwendet werden.
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffüllungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
- Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen.

Entwässerung

- Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an den öffentlichen Mischwasserkanal ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
- Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen, etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder Keller sind als „weiße Wanne“ auszubilden.
- Da in diesem Fall eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein dürfte und eine Ableitung zum Gewässer nicht mit einem vertretbaren Aufwand bewerkstelligt werden kann, werden flussmindernde Maßnahmen, wie der Bau von Zisternen, und die extensive Begrünung von flach geneigten Dächern empfohlen.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer als begrünte Flächen auszubilden und diese auf einer mindestens 10 cm starken Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Dachbegrünungen mindern einerseits den Abflussbeiwert, verzögern den Abfluss des Oberflächenwassers und schonen somit die Vorfluter.

Des Weiteren trägt ein extensiv bepflanzttes Dach zum Klimaausgleich bei, da sich begrünte Flächen weniger stark aufheizen.

Ergänzend ist auf die Wertigkeit begrünter Dächer für verschiedene Arten zu verweisen.
Mit einer gleichlautenden Begründung wird empfohlen, die Fassaden einer Bebauung in Teilen zu begrünen.

Lärmimmissionen

Im Baugebiet ist mit Lärmimmissionen von den angrenzenden Freizeiteinrichtungen, dem Verkehrslärm von der Landstraße und den Einwirkungen von dem nahegelegenen „Mischgebiet“ zu rechnen.
Sie wurden am 17.07.1995 ermittelt und im Plan entlang der Baugrenzen mit den nach DIN 4109 entsprechenden Lärmpegel-Abstufungen dargestellt.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.03.2019/24.09.2019 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Christoph Oeldorf, Bürgermeister

Architekt