

Planungsrechtliche Festsetzungen auf Grund der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkgrube/Westrandstraße“

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2015 (BGBl. S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S 870).

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

WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind:

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 können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Unzulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§1 (6) BauNVO).

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

2.1 Anrechnung von Gemeinschaftsflächen (§ 21a (2) BauNVO).

In das WA 3 wird in die Grundfläche anteilig die Fläche der Gemeinschaftsanlage C (GGa/GSt) eingerechnet.

In das WA 17 wird in die Grundfläche anteilig die Fläche der Gemeinschaftsanlage D (GGa/GSt) eingerechnet.

2.2 Überschreitung Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Bei Grundstücken mit Reihenhausbebauungen kann die Grundflächenzahl auch über mehrere oder alle Grundstücke eines Baufeldes errechnet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen auf Grund der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkgrube/Westrandstraße“

Abweichend von § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Gemeinschaftsanlagen (GSt, GGa, sowie ihre Zufahrten, TG sowie ihren Nebeneinrichtungen wie z.B. Fahrgassen, Räumen, Lüftungsschächten und Außentritten mit Zugängen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 2.3 Die Traufhöhen werden wie folgt festgelegt:
- | | |
|------|---------|
| 1 VG | 5,00 m |
| 2 VG | 7,70 m |
| 3 VG | 10,50 m |

Die Traufhöhe für das WA 2 wird wie folgt festgelegt: 198,00 m ü.NN.

Die Firsthöhe für das WA 2 wird wie folgt festgelegt: 204,75 m ü.NN.

Dabei darf die die festgesetzte Traufhöhe im Bereich der Treppenhäuser und Gauen überschritten werden.

3. Bauweise (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

Für WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Die Gebäudelänge darf 30 m nicht überschreiten.

Für WA 12 und 17 wird eine weitere abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Es muss auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn dies durch Baulinien vorgegeben ist.

Für WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise, es ist abweichend eine Bauweise bis zu maximal 78 m Gebäudelänge zulässig.

3a. Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitung von Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Im WA 2 ist auf die Baulinie mindestens im Erdgeschoss durchgehend zu bauen. Abweichend hiervon ist für WA 2 eine Überschreitung der Baulinie mit Bauteilen /Treppenhäusern bis zu 0,40 m auf einer Länge von max. 5,50 m und mit Vordächern bis 1,00 m zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Garagen und Stellplätze dürfen außer in den dafür ausgewiesenen Flächen auch in den für Hauptnutzungen ausgewiesenen Flächen (Baufelder) errichtet werden.

Für WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen auf Grund der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkgrube/Westrandstraße“

4. Grünordnungsmaßnahmen

4.1 Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche 1 klein- bis mittelkroniger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

4.2 Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Lärmschutzanlagen sind durch Pflanzungen von 24 großkronigen und drei kleinkronigen Bäumen an den angegebenen Standorten zu gliedern. Zusätzlich sind die Böschungsf Flächen der Lärmwälle durch Gehölzflächen mit Wildsträuchern zu gliedern und die Lärmschutzwände mit aufgelockerten Strauchpflanzungen zu begrünen.

4.3 Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Maßnahmen zum passiven Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Bereiche, in denen die zulässigen Lärmpegelbereiche überschritten werden, sind entsprechende Grundrisslösungen zu finden. Darüber hinaus ist beim Einsatz passiver Lärmschutzmaßnahmen die Schalldämmung der Außenbauteile so zu bemessen, dass die in der VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (August 1997) – geforderten Innenraumpegel nicht überschritten werden. Die Mindestanforderungen für die Schalldämmung sind in der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Teil 5 – dargelegt. Zu schützen sind nach diesen Richtlinien nur Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Dies betrifft neben WA 1 und WA 2 insbesondere das südlichste Baufenster in WA 22 sowie das nördlichste und die zwei südlichsten Baufenster in WA 25. Diese Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ samt Beiblatt 1 ist in Baden Württemberg als technische Baubestimmung nach LBO eingeführt und durch Abdruck im gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (s. GABI. 1190, Seite 829-919).

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die nicht über Fenster auf der lärmabgewandten Seite (bis Lärmpegelbereich II nach Anlage 6.2) verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume, die ausschließlich über Fenster an Fassaden ab Lärmpegelbereich III verfügen, mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicher-

**Planungsrechtliche Festsetzungen auf Grund der 6. Änderung des
Bebauungsplanes „Kalkgrube/Westrandstraße“**

stellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs 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.

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich Lärmpegelbereich III erreicht wird.

5.2 Maßnahmen innerhalb der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der bezeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwand / -wall mit mindestens folgenden Höhen (bezogen auf die Achse Randstraße) zu errichten:

- von Bau-km 1 + 120 bis Bau-km 1 + 130:
5,00 m Höhe (Lärmschutzwand bzw. -wand)
- von Bau-km 1 + 130 bis Bau-km 1 + 230:
5,00 m Höhe (Lärmschutzwand)
- von Bau-km 1 + 230 bis Nimburger Weg:
5,00 m Höhe (Lärmschutzwand bzw. -wand)
- von Bau-km Nimburger Weg bis Bau-km 1 + 393:
4,00 m Höhe (Lärmschutzwand)
- von Bau-km 1 + 393 bis Bau-km 1 + 498:
4,50 m Höhe (Lärmschutzwand)
- von Bau-km 1 + 520 bis Bau-km 1 + 575:
5,00 m Höhe (Lärmschutzwand)
- von Bau-km 1 + 575 bis Bau-km 1 + 663:
5,00 m Höhe (Lärmschutzwand)
- von Bau-km 1 + 663 bis Riegeler Straße:
3,00 bis 4,00 m Höhe (Lärmschutzwand)

Teningen, den 02.02.2016

Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister