

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHORNDORF
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„RADLING - AUF DEM SATTEL,
1. ERWEITERUNG“ Nr. 6102-06-1
1.Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

Die im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung erfolgten Änderungen und Ergänzungen sind für das Verfahren **rot** dargestellt.
Die Darstellung entfällt zum Satzungsbeschluss.

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

GmbH & Co. KG

Entwurfssfassung: 20.10.2021
Satzungssfassung: _____.____._____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Festsetzungen durch Text	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
4.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.1.2	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	10
4.1.3	Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	10
4.1.4	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998).....	10
4.1.5	Bauweise (§ 22 BauNVO)	10
4.2	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	10
4.3	Festsetzungen zu Wohngebäuden	11
4.4	Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen	11
4.5	Stellplätze	12
4.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.7	Grundstückzufahrten.....	12
4.8	Einfriedungen	13
4.9	Höhenangleichung.....	13
4.10	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
4.11	Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren	14
4.12	Versorgungsleitungen.....	14
4.13	Grünordnung	14
4.13.1	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil.....	14
4.13.2	Öffentliche Grünflächen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) 14	
4.14	Wasserwirtschaft	15
5	Textliche Hinweise	16

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Wald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Auf dem Sattel - Erweiterung, 1. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1414/2, 1414/3, 1414/4 und 1414/5 der Gemarkung Penting, Gemeinde Schorndorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den __.__.____

.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2021 die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____._____ bis _____._____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____._____ bis _____._____ erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Schorndorf, den _____._____ _____ (Siegel)
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____._____ wurde am _____._____ ausgefertigt.

Schorndorf, den _____._____ _____ (Siegel)
Max Schmaderer, Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

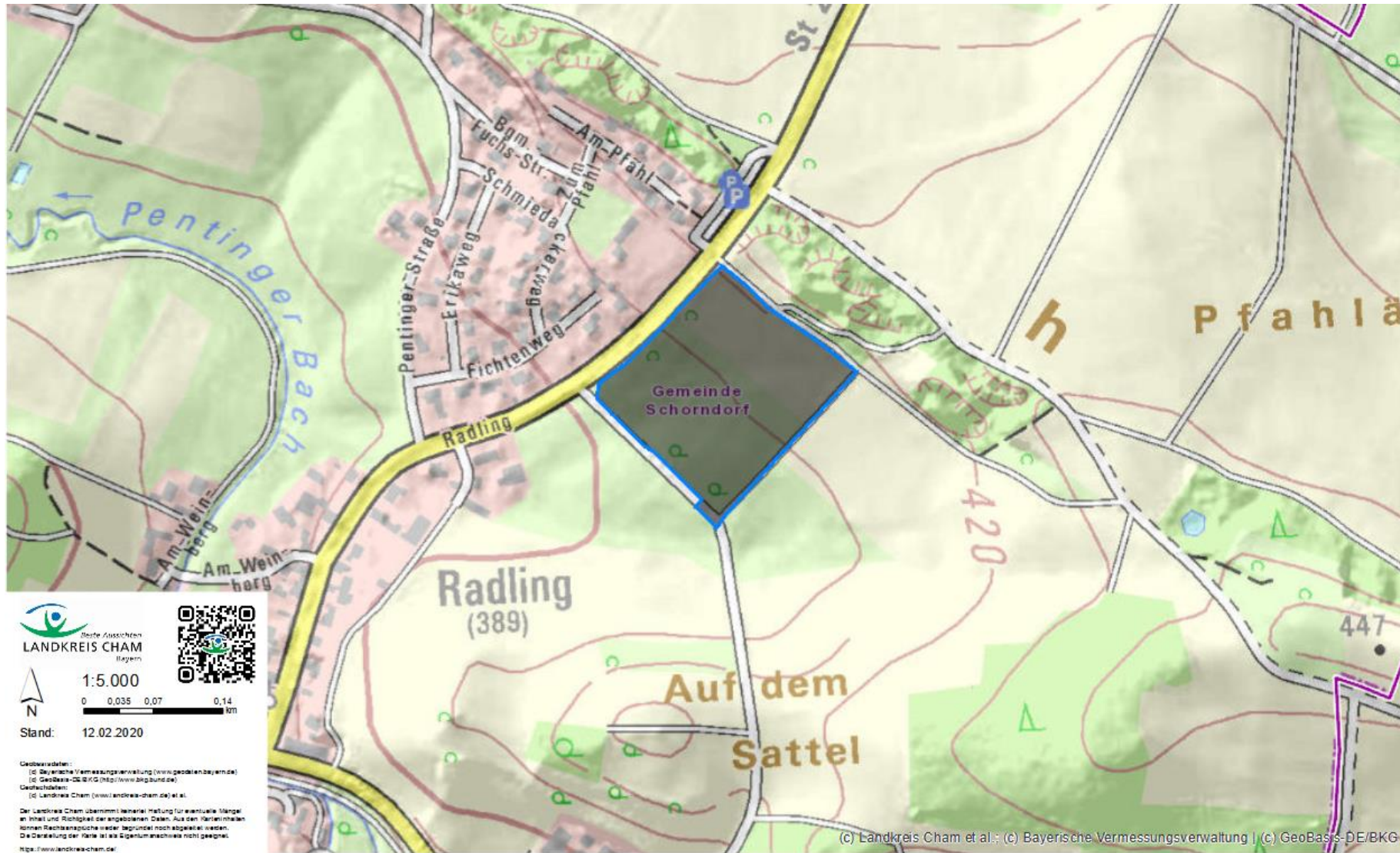
Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „An der Hirschenbühler Straße“ und „An der Hirschenbühler Straße, 1. Änderung“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schorndorf, den _____._____ _____ (Siegel)
Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

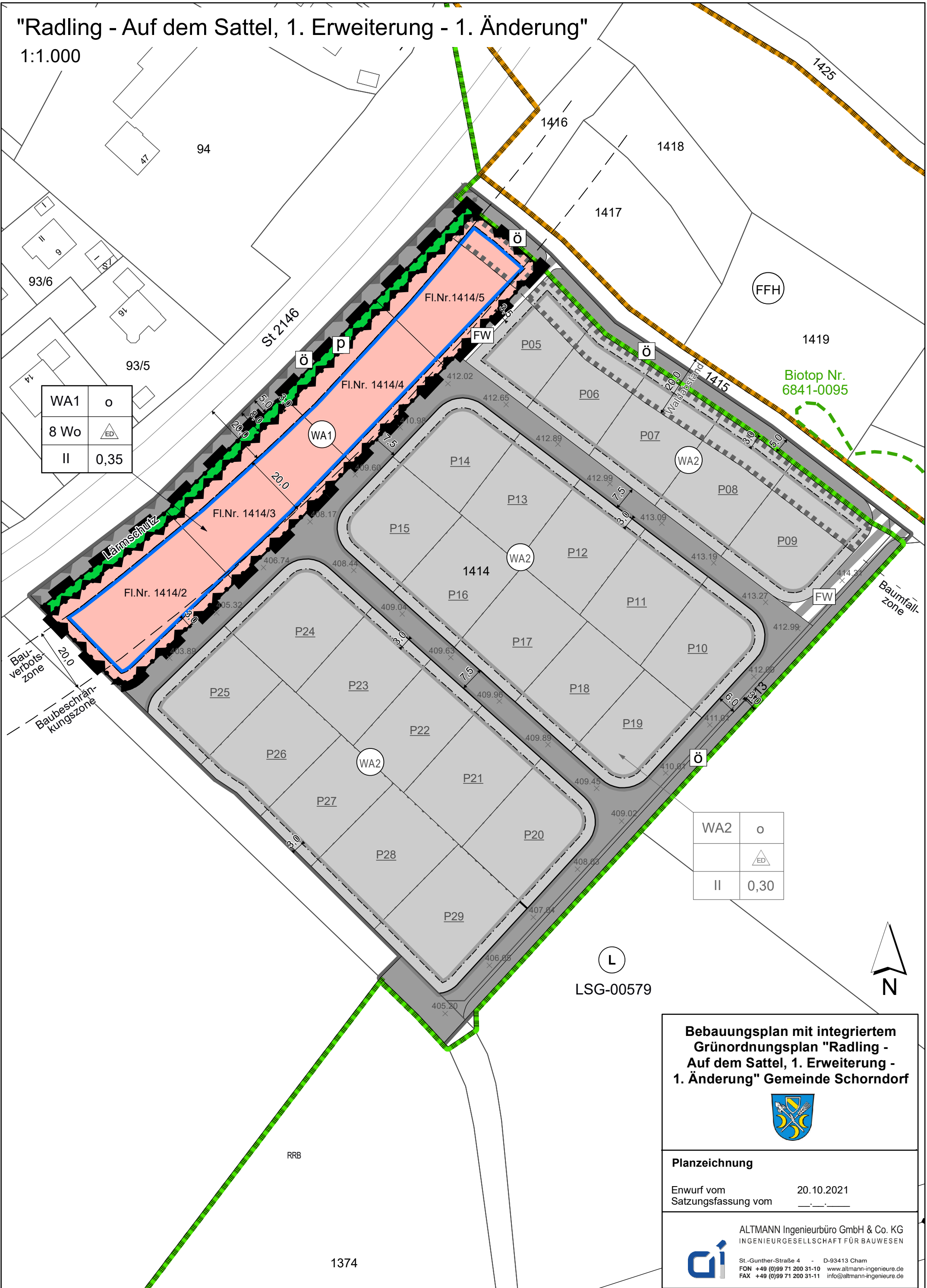
2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung und Legende

"Radling - Auf dem Sattel, 1. Erweiterung - 1. Änderung"

1:1.000



WA1	o
8 Wo	△ ED
II	0,35

WA2	o
	△ ED
II	0,30

(L)
LSG-00579



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Radling - Auf dem Sattel, 1. Erweiterung - 1. Änderung" Gemeinde Schorndorf



Planzeichnung
 Entwurf vom 20.10.2021
 Satzungsfassung vom _____

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

 St.-Gunter-Str. 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

1374

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

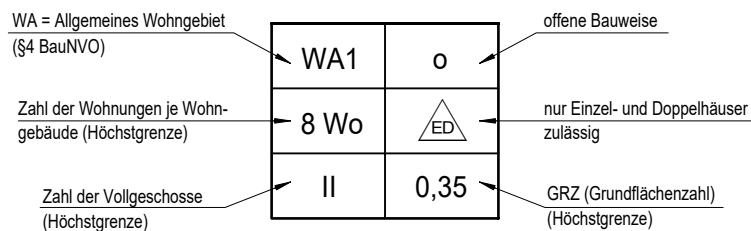
○ 3.1 offene Bauweise



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze



9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9pr private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen



15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen



15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

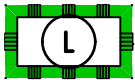


15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



FFH-Gebiete: Amphibienvorkommen am Pfahl bei Ried am Pfahl

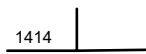


amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

Fl.Nr. 1414/3

Flurnummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans

4 Festsetzungen durch Text

Sämtliche planliche und textliche Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel, 1. Erweiterung“ Nr. 6102-06-0 vom 23.07.2020 mit Ausnahme der max. Anzahl der Wohnungen im WA1 bleiben weiterhin unberücksichtigt gültig.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen (Beispiel):

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
8 Wo	ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,3	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,35 Im WA 1 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35.

0,3 Im WA 2 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,3.

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

Im WA 1 sind maximal **8 Wohnungen** je Wohngebäude zulässig.

Im WA 2 sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist maximal 2 Wohnung zulässig.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Die Anwendung des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4.3 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Fassaden Putz- oder Holzfassade

Dächer Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen (nur nicht glänzende und nicht blendende) zulässig.

Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.

Wandhöhe Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,50 m festgesetzt.

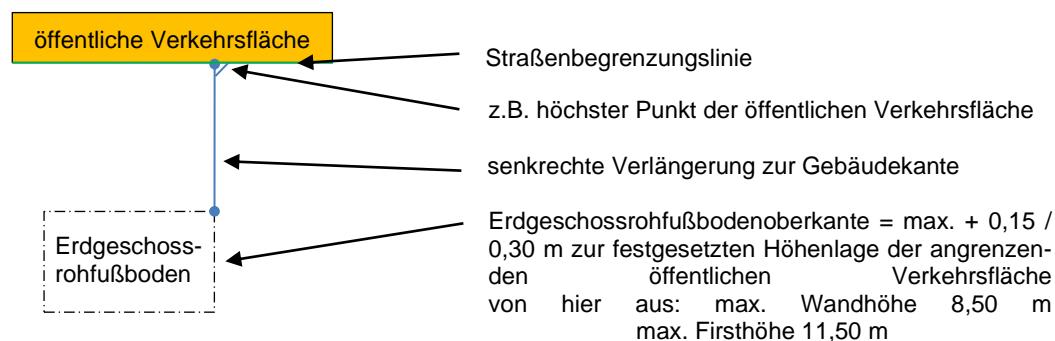
Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 – 10, 25 und 34 - 40 maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 11 – 24 und 26 – 33 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude maximal 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Skizze:



Firsthöhe Die maximale Firsthöhe wird mit 11,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

4.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.
Fassaden	Putz- oder Holzfassade
Dächer	Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen (nur nicht glänzende und nicht blendende) zulässig. Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.
Wandhöhe	Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche. Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK). Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 6,50 m zulässig.

4.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 20 cm zulässig.

Daneben ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Flurweg festgesetzt.

4.7 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

4.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

4.9 Höhenangleichung

Mauern, Stützmauern, sowie die Böschungen von Abgrabungen und Auffüllungen zur Höhenangleichung sind mit jeweils mindestens 1,0 m Abstand zur jeweils seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze und zur öffentlichen Fläche hin anzuordnen und dort an das Urgelände anzugleichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen unmittelbar an der Grenze zu benachbarten Baugrundstücken sind nur zulässig, wenn das Geländeniveau des benachbarten Baugrundstücks exakt angeglichen wird.

4.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Die Nord- und Südfassade der Parzellen 1 - 4 ist nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
III	40 dB	35 dB	30 dB

Die Westfassaden der Parzellen 1 - 4 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
IV	45 dB	40 dB	35 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Die Grundrisse von Wohnungen der Parzellen 1 – 4 sind so anzuordnen, dass Schlaf- und Ruheräume nicht auf die lärmzugewandte Seite orientiert sind (Westen).

Sollten schutzbedürftige Räume nur zu lärmzugewandten Seiten hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Die Schalleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mindestens 7m.

4.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

4.12 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

4.13 Grünordnung

4.13.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.13.2 Öffentliche Grünflächen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes 3-reihige Hecken anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum der 1. Ordnung oder 2 Bäumen der 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Hin zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,75 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Schnitthecken sind unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.14 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

5 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Baumfallzone

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB):

Aufgrund des nordöstlich angrenzenden Waldbestandes sind bei Gebäuden, die innerhalb eines Abstandes von 20 m zum Waldrand errichtet werden und dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen.

Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden.

Die Dächer sollten in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind möglich, wenn ein statischer Nachweis erbracht wird.

Es wird eine notarielle Haftungsfreistellung beim Kauf der Grundstücke empfohlen.

Schallschutz

Die Planungsflächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2146 ausgesetzt.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich für die passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.