



Gemeinde Schallstadt
Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften

„Zwischen den Wegen I“

Bebauungsvorschriften

Stand: 17.12.2013

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (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. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 2 genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebieten WA ist die in § 4 (2) Nr. 3 genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl
- die durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Flächen und
- den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maximale Traufhöhe wird 5,0 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen ab der Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes. Für die beiden südwestlich der Wendeanlage gelegenen Gebäude gilt der eingezeichnete Bezugspunkt in der Planzeichnung.

- 1.2.3 Als maximale Firsthöhe wird 10 m festgesetzt.
Die Firsthöhe wird gemessen ab der Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes. Bei versetzten Satteldächern gilt als Firsthöhe die oberste Traufhöhe (= oberste Dachbegrenzungskante). Für die beiden südwestlich der Wendeanlage gelegenen Gebäude gilt der eingezeichnete Bezugspunkt in der Planzeichnung.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt die offene Bauweise mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (siehe Planeinschrieb).
- 1.4 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 1.4.1 Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten.
Untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.4.2 Bei Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig.
- 1.5 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 2 WE pro Wohngebäude begrenzt. Die Zahl der Wohnungen wird für Doppelhäuser auf maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.6 **Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (GA, CP) zulässig.
- 1.6.2 Carports werden definiert als mind. an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.3 Offene, nicht überdachte Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig.
- 1.6.4 Wird ein Grundstück von zwei Seiten her erschlossen, ist die Seite maßgebend, von der die Erschließung erfolgt.
- 1.7 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den ausgewiesenen Standorten für Carports und Garagen (CP, GA) zulässig.
- 1.7.2 Nebengebäude mit einem maximalen Volumen von 25 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.7.3 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,50 m begrenzt. Diese wird gemessen zwischen Oberkante des Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.

HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

1.8.2 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist die entlang der Wendeanlage ist 1m breite Freihaltezone von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen als Lichtraumprofil freizuhalten.

1.9 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schallstadt zu belasten. Die Pflanzung von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

1.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

1.10.2 Im öffentlichen Straßenraum sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Beleuchtungen zulässig.

1.10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.11 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB)

1.11.1 Entsprechend dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche entlang der Plangebietsgrenze im Süden, ist die Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Pro 2 m² ist ein Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenempfehlung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylostrum*), Wildrosen (*Rosa canina*, *Rosa rugosa*, *Rosa rubiginosa*, *Rosa multiflora*, *Rosa glauca*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*).

Größe: 2xv 60-100 cm

- 1.11.2 Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Artenempfehlung:
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hochstammobstbaum altbewährte Sorten (mittelwüchsiger Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge).
Größe: 3xv 14-16 cm
- 1.11.3 Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind entlang der Erschließungsstraßen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Artenempfehlung:
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides* i.S.)
Größe: 3xv 16-18 cm
- 1.11.4 Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind zur Eingrünung des Ortsrandes nach Südosten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Festsetzung in Ziffer 1.9.2 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.
Artenempfehlung:
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hochstammobstbaum altbewährte Sorten (mittelwüchsiger Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge).
Größe: 3xv 14-16 cm
- 1.11.5 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes bzw. Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch nachzupflanzen ist.
Hinweis zu Baumfällungen:
Eine Baumfällung ist nur außerhalb der Brutzeit zulässig, also zwischen dem 01.11. und dem 28.02. Vor der Fällung sind Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 25 cm auf mögliche Fledermausquartiere abzusuchen. Für den Fall, dass bewohnte Fledermausquartiere gefunden werden, sind vorhandene Individuen durch einen fachkundigen Biologen in geeignete Ersatzquartiere umzusetzen.
Hinweis zu Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken:
Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 1.12 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 1.12.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe (Gebäudefassade) maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.
- 1.12.2 Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die sichtbare Wandhöhe (Gebäudefassade) maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeober-

kante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

1.12.3 Abweichend von den Ziffern 1.12.1 und 1.12.2 sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen Abgrabungen bis zu 1,5 m, gemessen unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig.

1.13 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.13.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche im nachfolgenden Plan angegeben (vgl. Anlage 6 schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile (siehe Tabelle) gemäß (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	55		
II	56 - 60		
III	61 - 65	35	30

Lageplan mit flächenhafter Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (siehe hierzu schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation vom September 2013)



