

Bebauungsplan „Große Mühlach“ – 2. Änderung

Textteil zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

a) WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Die im Reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3(3) 1 und 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

b) WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

c) Flächen für den Gemeinbedarf – Kindergarten (§ 9 (1) 5 BauGB)

Entsprechend Planeintrag im Lageplan

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

a) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) 1 und 3 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine weitere Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise müssen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet werden.

b) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

In den Bauquartieren 0,1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 6.1, 6.2, 6.4, 8.1, 8.2, 8.4, 8.5, 9.1, 9.2, 9.4, 11.1, 11.2, 11.5, 12.2, 12.1 und 12.2, darf die zulässige Geschossfläche um 10 v.H. überschritten werden, jedoch nur dann, wenn kein drittes Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung entsteht.

c) Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a(2) BauNVO)

Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können die zugehörigen Stellplatzflächen sowie die anteilmäßigen Zufahrtsflächen hinzugerechnet werden, sofern durch Vereinigungsbaulast gesichert ist, dass die Grundstücke eine baurechtliche Einheit bilden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Planeintrag im Lageplan

Offene Bauweise (o): Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Offene Bauweise (E + D) : Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Offene Bauweise (H): Offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO, jedoch sind nur Hausgruppen zulässig.

Abweichende Bauweise (a): Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Auf den im Lageplan gesondert gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Garagen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen als Grenzbauten auf der vollen Länge zum Nachbargrundstück zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der Hauptbaukörper ist senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen vorzunehmen.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist die Stellung der jeweiligen Gebäude dem Nachbarn bzw. der Hausgruppe anzupassen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Außerhalb der Baugrenzen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile, wie Außentrepfen, Vordächer etc. bis max. 1,50 m über die Baugrenze auf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge.

Erker bis max. 0,75 m über die Baugrenze bei max. 4 qm Außenmaße auf max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge.

Terrassen bis max. 3,00 m über die Baugrenze auf max. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge.

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 15 m³ umbauten Raumes, ausgenommen Verkaufs- und Ausstellungsstände.

Die aufgeführten Überschreitungen können nur insoweit in Anspruch genommen werden, als keine Kollision mit den notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung auftritt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

a) Garagen

Garagen sind zulässig

- a) auf den hierfür festgesetzten Flächen
- b) auf dem Baugrundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Vorgartenbereich und im Bauwuch
- c) im Bauquartier 7 sind Garagen darüber hinaus zulässig auf den mit „GA/CP“ST“ bezeichneten Flächen.

Auf den mit GA1 bezeichneten Flächen ist pro Baugrundstück im Bauwuch je eine Einzel- bzw. Doppelgarage zulässig.

Bei Garagen mit Einfahrten senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m ohne Tor und Absperrung zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Parallelstellung von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind die auf den Straßen zugewandten Seiten dauerhaft zu begrünen.

Garagen im Bauquartier 7 sind ohne Einhaltung des Mindestabstandes von 5,0 m zulässig, wenn sie mit einem automatisch öffnenbaren Tor versehen werden.

b) Carports (überdachte Stellplätze)

Carports sind zulässig

- a) auf den hierfür festgesetzten Flächen
- b) auf den für Garagen festgesetzten Flächen
- c) auf dem Baugrundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Vorgartenbereich und im Bauwuch.

c) Stellplätze

Stellplätze sind zulässig

- a) auf den hierfür festgesetzten Flächen
- b) auf den für Garagen und Carports festgesetzten Flächen
- c) auf dem Baugrundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Vorgartenbereich und im Bauwuch

d) Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können sie darüber hinaus auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

e) Zu- und Ausfahrten

Soweit Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen festgesetzt sind, dürfen diese nur an den im Lageplan festgesetzten Stellen errichtet werden.

Im Bereich von öffentlichen Parkplätzen und Pflanzgeboten innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist pro Baugrundstück nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtflächen an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsfläche mit besonderer Gestaltung dem Gehen und Radfahren sowie dem Fahrverkehr.

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücksflächen sind erforderliche Böschungen bzw. Stützmauern auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu dulden.

Auf die Darstellungen des Grünordnungsplanes zum Ausbau der öffentlichen Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird verwiesen.

10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Kinderspielplatz für die Altersgruppe bis zu 10 Jahren, Ausstattung entsprechend DIN 18034.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

a) Behandlung von Oberboden

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

b) Regenwasserentwicklung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser muß an das vorgesehene Trennsystem zur Ableitung des Niederschlagswassers angeschlossen werden, sofern keine Eigennutzung durch den Grundstückseigentümer erfolgt.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in die Regenwasserversickerungsanlage darf als Material zur Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden. Es wird empfohlen, möglichst auch für Regenrinnen und Regenfallrohre auf dieses Material zu verzichten.

c) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge etc.) auszuführen. Der gesamte Oberbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.

d) Bodenversiegelungen

Bodenversiegelung ist nur in erforderlichem Umfang zulässig. Die Befestigung von Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten ist mit wassergebundenen und/oder wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterdecke, Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm) oder Rasengittersteinen auszuführen. Auch der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und Stellplatzflächen sowie private Verkehrsflächen, die über unversiegelte Flächen, Sickermulden und/oder Mulden-Rigolen-Systeme entwässert werden.

e) Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial ist vorzugsweise auf dem Grundstück selbst wiederzuverwerten oder ordnungsgemäß einer anderen gleich hochwertigen Wiederverwertung zuzuführen. Ortsfremdes Aushubmaterial darf nur dann verwendet werden, wenn es sich um unbelastetes, zertifiziertes Material handelt.

12. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten von Anliegern zu belastende Flächen entsprechend Planeintrag im Lageplan.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – vom Mai 1987 (herausgegeben vom Normenausschuß für Bauwesen im Deutschen Institut für Normung, Berlin) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil überschritten.

Über die im Lageplan festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wand und Wall) hinaus, sind deshalb in folgenden Baugebieten Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen:

a) Seegasse

In den an der Seegasse gelegenen Baugebieten sind in den mit L gekennzeichneten Bereichen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Seegasse zugewandten Gebäudeseiten entsprechend Lärmpegelbereich III, Tabelle 8 der DIN 4109 (herausgegeben vom Normenausschuß für Bauwesen im Deutschen Institut für Normung, Berlin) – Schallschutz im Hochbau – vom November 1989 zu bemessen.

b) Landesstraße L 598

In den entlang der L 598 gelegenen Baugebieten sind in den mit L gekennzeichneten Bereichen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Dachgeschosse der der Landesstraße zugewandten Gebäudeseiten entsprechend Lärmpegelbereich III Tabelle 8 der DIN 4109 (herausgegeben vom Normenausschuß für Bauwesen im Deutschen Institut für Normung, Berlin) – Schallschutz im Hochbau – vom November 1989 zu bemessen.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Verkehrswesen vom Januar 1996 wird verwiesen.

14. Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

a) Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den im Lageplan festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind im Einzelfall zulässig. Das Gestaltungsprinzip muß jedoch beibehalten werden.

Um den Bereich der Baumstandorte muß eine Fläche von mind. 4 m² als unversiegelte Pflanzfläche gestaltet sein.

Auf die Darstellungen des Grünordnungsplanes zur Baumart und Pflanzqualität wird verwiesen.

b) Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mind. 50 cm)

Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Oberflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Für die festgesetzten Pflanzgebote im Bereich der Tiefgaragen sind Flächen mit Bodenanschluß mind. in Stellplatzgröße vorzusehen (mind. 12 m²)

15. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB

a) Erdgeschoßfußbodenhöhen:

Die Höhenlage der Hauptgebäude wird entsprechend Planeintrag im Lageplan für Einzelhäuser und Doppelhäuser als Höchstgrenze und für Reihenhausgruppen zwingend festgesetzt.
(Erdgeschoßfußbodenhöhe = Oberkante Rohboden Kellerdecke)

Als Bezugspunkt gilt die Gehweghinterkante bzw. Straßenhinterkante in der Mitte des Gebäudes.

Bei Doppelhäusern ist die Höhenlage dem Nachbargebäude anzupassen.

b) Traufhöhen

Die Traufhöhen der Hauptgebäude für Einzelhäuser und Doppelhäuser werden entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenzen festgesetzt.

Für Reihenhausgruppen wird festgesetzt:

Die Mindesttraufhöhe beträgt 6,15 m.

Die Traufhöhe an Gebäudeseiten, welche auf festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, muß zwingend 6,15 m betragen.

Unterer Bezugspunkt: Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohboden)

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren.

Bei Doppelhäusern ist die Traufhöhe dem Nachbargebäude anzupassen.

c) Firsthöhen

Die Firsthöhen der Hauptgebäude für Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhausergruppen werden entsprechend Planeintrag im Lageplan als Höchstgrenzen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt: Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohboden)

Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Dachfirstes (Oberkante Sparren)

d) Geländehöhen

Vorgärten (Flächen zwischen Straße und Gebäudevorderkante) sind auf Straßenhöhe zu verfüllen.

Für die Bauquartiere 0, 1,2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 und 8.5 wird festgesetzt:

Die Höhenlage der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Bereich zwischen Gebäude und Grundstücksende) sind auf dem vorhandenen Geländeniveau zu belassen. Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.