

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

- | | | |
|-------|---|---|
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung
<u>§ 9 (1) BauGB</u> | |
| 1.1.1 | Allgemeines Wohngebiet - Ausnahmen
§ 4 BauNVO | Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung
<u>§ 9 (1) BauGB</u> | |
| 1.2.1 | Anrechenbare Grundfläche
§ 19 (4) BauNVO | Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen. |
| 1.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
<u>§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO</u> | |
| 1.3.1 | Offene Bauweise | Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. |
| 1.3.2 | Überschreitung Baugrenze | Im Baufeld 1 dürfen Balkone und Terrassen die Baugrenze bis zu 2 m überschreiten. |
| 1.3.3 | Sichtschutzwände | Sichtschutzwände bei Terrassen sind bis zu einer Länge von 3 m und einer Höhe von 2,0 m allgemein zulässig. |
| 1.3.4 | Gartenhütten | Gartenhütten sind bis zu einer Grundfläche von 4 m ² außerhalb der Baugrenze zulässig. |
| 1.4 | Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
<u>§ 9 (1) 4 BauGB</u> | |
| 1.4.1 | Garagen und überdachte Stellflächen | Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen nicht durch Planzeichen 6.2 festgesetzt sind, sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. Mindestabstand zur Straße (bei nicht senkrechter Zufahrt) 1,0 m. |
| 1.4.2 | Stellplätze | PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) |
| 1.5 | Pflanzgebot, Pflanzbindung
<u>§ 9 (1) 25 BauGB</u> | |
| 1.5.1 | Anpflanzungen im WA | Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 30 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Hierzu sind je angefangene 200 m ² Grundstücksfläche mind. 5 heimische Sträucher zu pflanzen. |
| 1.5.2 | Pflanzqualität | Die Qualität der geforderten Pflanzen muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschul- |

pflanzen der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.
 Qualitäts- und Größenmerkmale:
 - Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch

- 1.5.3 Dachbegrünung Garagen/Carports Für flach geneigte Dächer von Carports und Garagen wird eine Dachbegrünung mit einer Substratschicht von ca. 10 cm festgelegt.
- 1.5.4 Dachbegrünung bei Flachdach Flachdächer von Wohngebäuden sind zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm)

1.6 Vorkehrungen gegen schädlichen Umwelteinwirkungen
 § 9 (1) 24 BauGB

- 1.6.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen Innerhalb des Plangebietes sind Schallschutzmaßnahmen des **Lärmpegelbereiches III** gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 in der Fassung vom Nov. 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen am Objekt zu treffen

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstalten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
dB(A)	erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

- 1.7.1 Firsthöhe und Traufhöhe Die max. zulässigen First- und Traufhöhen sind im Plan dargestellt und beziehen sich auf NN.

2. Hinweise

- 2.1 Mutterboden Bei allen Bauvorhaben sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB).
- 2.2 Lagerung von Erdaushub Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet zu benutzen.

- 2.3 Bodenverdichtung In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.
- 2.4 Bodenabtrag Bei Bodenabtrag sind Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- 2.5 Funde und Fundplätze Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.
- 2.6 Schutz von Leitungen Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf die Einholung von Leitungsplänen hinzuweisen.
- 2.7 Zisternen Die Herstellung von Zisternen zur Nutzung auf dem eigenen Grundstück wird empfohlen.
- 2.8 Drainagen Fremdwasser (Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. 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 die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Nußloch, den 02.07.2012

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH



Die Übereinstimmung der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "St. Ilgen - Pfalzgarten" mit Satzungsdatum 26.07.2012 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den 29.08.2012

Der Oberbürgermeister

