

Anlage 1 zur GR-Drucksache Nr:

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Carl-Diem-Straße/Rommelsbacher Straße" Stand 01.03.2017
Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, Tanzschulen, usw. sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

WA1 Mehrfamilienhäuser:

Nach Eintrag in der Planzeichnung als absolute Höhe über NN.

WA2 Einfamilienhäuser:

Bei Flachdächern und Pultdächern (FD/PD) maximale Gebäudehöhe (GH) nach Eintrag in der Planzeichnung als absolute Höhe über NN. Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika, bei Pultdächern der traufseitige Schnittpunkt von Dachhaut und Fassade. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse, sowie ein Staffeldachgeschoss.

Geringe Überschreitungen der Gebäudehöhe mit Solaranlagen (Solarthermie/Photovoltaik) oder technischen Aufbauten sind zulässig, wenn diese mind. 1,5 m von der Gebäudeaußenseite zurückgesetzt sind.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) - Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Für die Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) - Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Im WA 1+2: offene Bauweise, zulässig sind Doppelhäuser und Reihenhäuser.

1.4 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

WA1 Mehrfamilienhäuser:

Erforderliche Stellplätze für die Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,50 m herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Sie sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

WA2 Einfamilienhäuser:

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m, mit überdachten Stellplätzen (Carports) von 0,50 m zur allgemeinen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Sie sind nur auf den für Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.

1.5 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Carl-Diem-Straße) erfolgt nur an der nördlichsten Stelle des Grundstücks. Im sonstigen Bereich der Carl-Diem-Straße und zu allen anderen Straßen (Rommelsbacher Straße, Mittnachstraße, Schieferöschelweg) besteht im Übrigen Ein- und Ausfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge.

1.6 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.6.1 Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Rodungen, Baufeldräumungen und Gebäudeabbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten, vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden. Gleiches gilt für Gehölze, die auf den Stock gesetzt werden müssen. Die Temperaturen insbesondere für die Baufeldräumungen sollten bei über 10 Grad liegen.

1.6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ersatzhabitate

Als Minderungsmaßnahme für Vögel sind 20 Nisthilfen unterschiedlicher Art (Details siehe Artenschutzgutachten) im Plangebiet oder der näheren Umgebung aufzuhängen. Für diese Maßnahme ist ein Monitoring erforderlich.

Für die im Rahmen der Bebauung wegfallenden Habitatbäume sind 34 Fledermausnisthilfen unterschiedlicher Bauart (Details siehe Artenschutzgutachten) im Plangebiet und der Umgebung anzubringen. Für diese Maßnahme ist ein Monitoring erforderlich. Vor der Fällung von Habitatbäumen muss eine Untersuchung (Endoskop) auf Besatz von Fledermäusen durch Experten erfolgen und das Ergebnis den zuständigen Fachbehörden vorgelegt werden (ökologische Baubegleitung).

Für Habitatbäume, die nachweislich erhalten werden können, reduziert sich die Anzahl der notwendigen Nistkästen entsprechend der Größe des jeweiligen Habitatbaums (je 2 für die kleineren, je 4 für die größeren Habitatbäume); der Erhalt muss über die ökologische Baubegleitung den zuständigen Fachbehörden nachgewiesen werden.

1.7 Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

gr/fr 1: Die in der Planzeichnung dargestellte Privatstraße ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

gr/fr 2: Der in der Planzeichnung dargestellte Weg zur Mittnachstraße ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

gr/fr 3: Der in der Planzeichnung dargestellte Weg zur Rommelsbacher Straße ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen – Spielfläche (§ 9 (1) 22 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind als gemeinschaftliche Freifläche mit Sitz-

und Spielmöglichkeiten zu gestalten. Die Platz- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

1.9 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB und § 1 (4) BauNVO)

1.9.1 Passiver Lärmschutz - Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPlan vom 23.06.2016/31.01.2017 sind zum Schutz von Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräumen vor Lärmbeeinträchtigungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989) vorzusehen (z.B. durch Grundrissgestaltung, Fassaden- und Fensterkonstruktion, etc.).

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (61-65 dB(A)), IV (66 – 70 dB(A)), V (71 – 75 dB(A)) und VI (76-80 dB(A)) festgesetzt.

(2) In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

(3) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit über Fassaden erfolgen kann, die im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich III, IV, V oder VI gekennzeichnet sind.

(4) Von den genannten Festsetzungen (1) bis (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder der Mindestschallschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

1.9.2 Aktiver Lärmschutz-Gewerbe

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPlan vom 23.06.2016/31.01.2017 ist zum Schutz von Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräumen vor Lärmbeeinträchtigungen durch den außerhalb liegenden Gewerbebetrieb (Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Reisebüro) eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3 m und einer Mindestlänge von 17m erforderlich. Eine absorbierende Verkleidung der Lärmschutzwand wird empfohlen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

1.10 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.10.1 Pflanzgebot 1 - Einzelbäume

Auf den Grundstücken sind pro 150 m² unbebauter Grundstücksfläche je 1 standortgerechter Laubbaum möglichst gebietsheimischer Herkunft (Qualität: StU mind. 16/18 z.B. Eiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)) mindestens an den in der Planzeichnung dargestellten Stellen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom Eigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.10.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine

dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

1.11 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.11.1 Pflanzbindung - Böschungsbereich

Der in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Böschungsbereich ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten. Auf den Flächen sind nicht standortgerechte, gebietsfremde Gehölze zu entfernen. Als Ersatz dafür sind standortgerechte, möglichst gebietsheimische Gehölze neu zu pflanzen.

Der Großteil der Flächen soll der natürlichen Sukzession überlassen bleiben.

1.11.2 Pflanzbindung- Habitatbäume

Die als Pflanzbindung festgesetzten Habitatbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Pro wegfallenden Baum sind je 2 Fledermauskästen im Plangebiet aufzuhängen. Vor einer Fällung der Habitatbäume muss eine Untersuchung (Endoskop) auf Besatz von Fledermäusen durch Experten erfolgen und das Ergebnis den zuständigen Fachbehörden vorgelegt werden (ökologische Baubegleitung).

2. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO**

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper - nach Eintrag in der Planzeichnung

Als Dachform sind Flachdächer bzw. Pultdächer bis 7° Dachneigung nach Eintrag in der Planzeichnung zulässig.

Solaranlagen (Solarthermie/ Photovoltaik) sind nur dann zulässig, wenn sie die Lebensfähigkeit der Vegetationsschicht nicht beeinträchtigen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

2.3. Fassadengestaltung

Bei Mehrfamilienhäusern entlang der Rommelsbacher Straße sind die Treppenhäuser bzw. Erschließungskerne farblich und/oder im Material sowie durch Vor- und Rücksprünge von der übrigen Fassade abzusetzen.

3. **Kennzeichnung**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Nacherhebung altlastenverdächtiger Flächen (Nach HISTE I und II) wurde das Flurstück 6735/6 als Altstandort mit „B (belassen) – Neubewertung bei Änderung der Exposition“ bewertet und ist in der Planzeichnung gekennzeichnet Altstandort AS 2018 Carl-Diem-Straße 2a. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Betriebsanstelle der früheren Bauunternehmung Krötz.

Die bisher durchgeführten altlastentechnischen Untersuchungen des Untergrundes haben Hinweise auf verschiedene Verunreinigungen und die Notwendigkeit weiterer Analysen im Rahmen der Baumaßnahme ergeben. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind geeignete Maßnahmen im Umgang mit dem Aushubmaterial zu bestimmen. Die fachtechnische Begleitung der Aushubarbeiten ist erforderlich. Erhöhte Entsorgungskosten sind zu erwarten.

4. **Hinweise/Empfehlungen**

4.1 Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit standortangepassten heimischen Gehölzarten erfolgen.

4.2 Müllentsorgung

Im Innenbereich des Areals müssen die Anlieger am Abfuhrtag die Müllbehälter an der Fahrstraße bzw. an den dafür vorgesehenen Standorten "Müllhäuschen" zur Abholung bereitstellen. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist sicherzustellen.

4.3 Bodenschutz / Geologie

Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von bituminösen Ton- und Mergelsteinen (Ölschiefer) der Posidonienschiefer- und der Jurensismergel-Formation des Unterjuras. Im Plangebiet sind Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen vorhanden. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Vorfeld der Arbeiten ist ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke einzuleiten.

4.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

4.5 Staubvermeidung bei Abbrucharbeiten

Beim Abriss von Gebäuden ist darauf zu achten, dass Staubemissionen minimiert werden.

4.6 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- Betonabstützungen der Randeinfassungen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. **Begründung (§ 9 (8) BauGB) / __ der Akten**

6. **Fläche des Plangebietes ca. 0,77 ha**

7. **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

- Teilbereiche der Ortsbausatzung vom 07.03.1957 und Baulinien