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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO): Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

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

1.1.2 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 bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) sowie die festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.2.1 Für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planeinschrieb in Meter über NN maßgebend. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut.

1.2.2.2 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen (Baufenster) auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,0 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt die offene Bauweise.

1.5 Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.5.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie in der dafür festgesetzten Zone (GA/CP) zulässig.

1.5.2 Pkw-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig. Diese müssen einen Abstand von 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind ab einem Volumen von 25 m³ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und in der festgesetzten Zonen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (NA) zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem maximalen Volumen von 25 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

1.7.1 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind LED-Lampen oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.7.2 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

1.7.3 Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück Nr. 626/2 und Nr. 10217 ist eine freistehende, ca. 0,7 m hohe und 25 m lange Trockenmauer zu errichten. Zu verwenden ist verwitterungsbeständiger, heller Kalkstein. Alternativ kann auch ortsüblicher, nicht verwitterungsfähiger Kalkstein verwendet werden, der jedoch gegen Durchnässung zu schützen ist.

1.7.4 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als in Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) gegründet werden und sind mindestens bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes (HHW) dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

Hinweis:

- MW = 167,8 m ü. NN
- MHW = 168,6 m ü. NN
- HHW = 169,2 m ü. NN

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

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind je ein mittelgroßer Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Bereits bestehende Gehölze können angerechnet werden. Die Gehölze sind auf der Fläche zu verteilen, die Sträucher können in Gruppen (max. 3 Pflanzen) gepflanzt werden. Eine Verwendung standortgerechter Arten der Gehölzliste im Anhang (Anhang 3) wird empfohlen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Planungsgebiet sind aufgrund des Verkehrslärms folgende passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

1.9.1 Schalldämmung der Außenbauteile

1.9.1.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärm sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ab Lärmpegelbereich III die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109-Schallschutz im Hochbau herzustellen.

1.9.1.2 Das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile eines Raumes ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn maximal die Schalldämmung nach Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) nachzuweisen wäre, da davon auszugehen ist, dass diese Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
	in dB(A)	Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

(Quelle: DIN 4109, Tabelle 8)

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

1.9.1.3 Die Lärmpegelbereiche werden jeweils für sonstige Aufenthaltsräume und für Schlafräume (auch Kinderzimmer) festgesetzt. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche für sonstige Aufenthaltsräume sind dem Anhang 1 und für Schlafräume dem Anhang 2 für alle Fassaden im Plangebiet zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche gelten dabei nicht nur für die Ränder der Baugrenzen, sondern ebenso für alle Fassadenseiten gleicher Ausrichtung. Bei einem Fassadenwinkel, der zwischen den festgesetzten Fassadenseiten liegt, ist jeweils der höhere der beiden nächstgelegenen Lärmpegelbereiche anzuwenden.

1.9.1.4 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.9.2 Belüftung von Schlafräumen

1.9.2.1 Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m³/h auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

1.9.2.2 Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel an der Fassade in der Nacht maximal 49 dB(A) beträgt oder durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen i.S.d. § 9 (1) 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

2.1 Dachform/Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

2.2.1 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rote bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton und Beton zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dachbegrünungen.

2.2.2 Flache und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Carports und Garagen mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv mit Gräsern, Kräutern und / oder Sedum-Arten zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche als Terrasse oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt wird.

2.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

2.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.3.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte / Negativbauten sind bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite (mit Dachüberstand) zulässig.

2.3.2 Der Abstand der Dachaufbauten, Dacheinschnitte / Negativbauten zu den Ortgängen muss – horizontal gemessen - mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.

2.3.3 Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.

2.3.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind im Plangebiet generell zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße maximal 0,80 m betragen, Sockel und

Mauern sind ebenfalls bis 0,80 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt jeweils die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straßenhöhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

2.4.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zugelassen.

2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.

2.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.6.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig.

2.6.2 Satellitenantennen sind farblich der dahintergelegenen Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.7 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.9 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.9.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebietes geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, sofern der Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW = 168,6 m ü. NN) eingehalten wird. MHW und Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden sind nachzuweisen.

2.9.2 Ist eine Versickerung nicht möglich, kann auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgenommen werden. Die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) hat gedrosselt zu erfolgen.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

3.1.1 Der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Gehölzen müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel stattfinden (i.d.R. von September bis Februar).

3.1.2 Während der Dauer der Bauarbeiten ist das Baufeld konsequent auf nistende Vögel hin zu überwachen, die die temporären Strukturen des Bauplatzes aber auch die Baustelleneinrichtungen selber als Brutplatz nutzen könnten.

3.2 Herkunft von Gehölzarten

3.2.1 Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 6: Oberrheingraben oder 7: Süddeutsches Hügel und Bergland.

3.2.2 Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stadt Herbolzheim, den_____

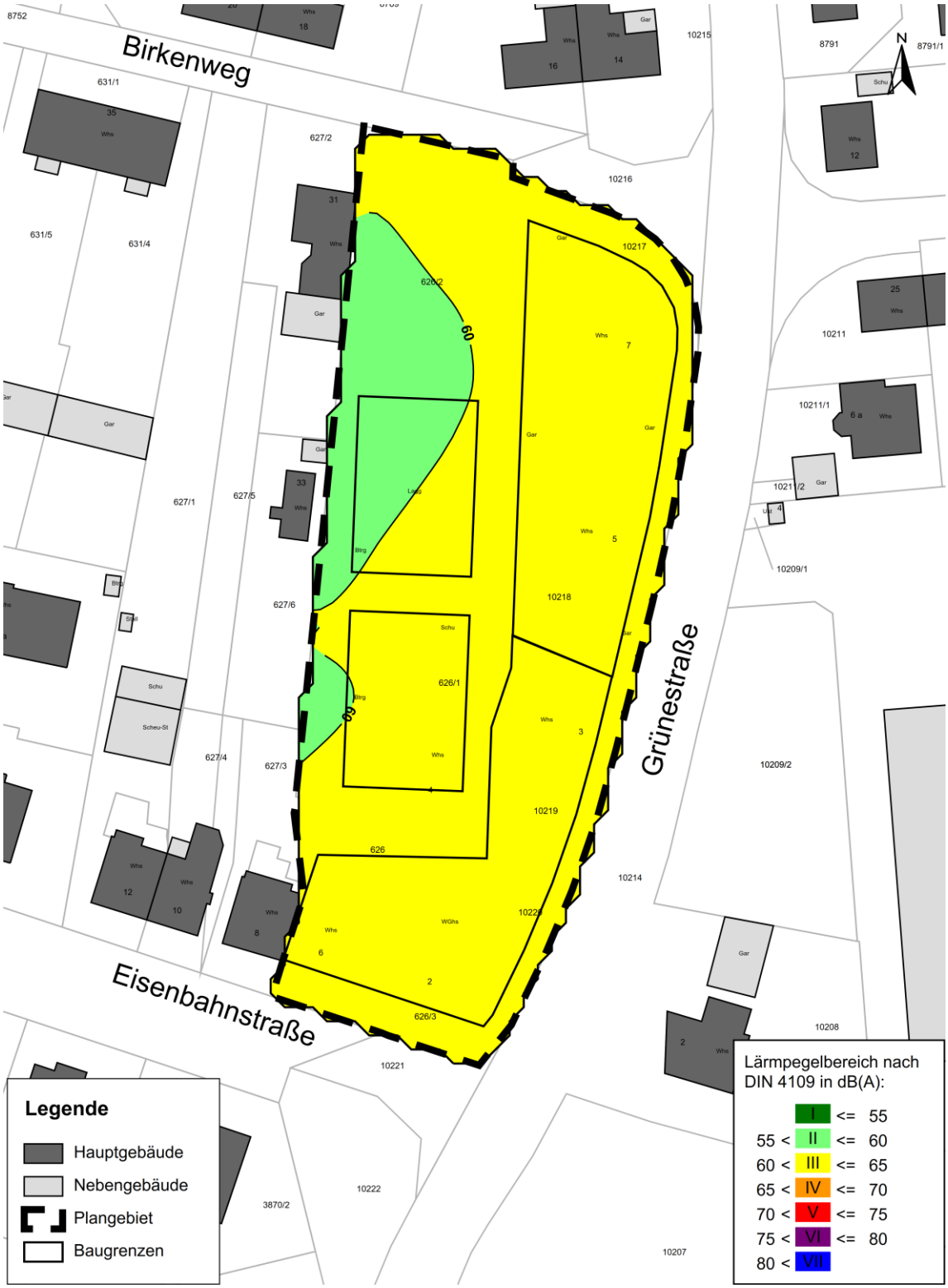
fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Ernst Schilling

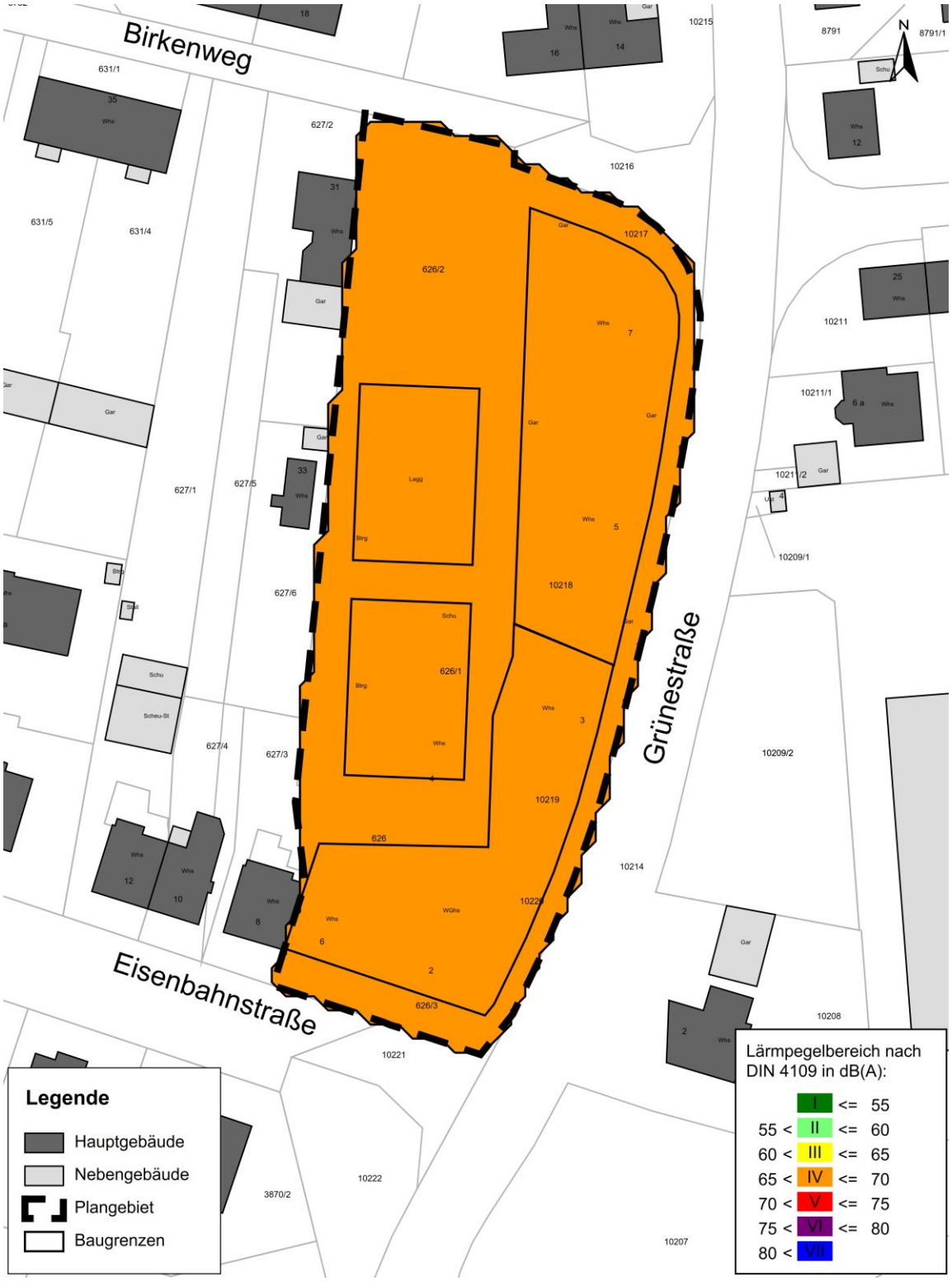
Der Planverfasser

ANHANG

Anhang 1: Lärmpegelbereiche für sonstige Aufenthaltsräume



Anhang 2: Lärmpegelbereiche für Schlafräume und Kinderzimmer



Anhang 3: Pflanzliste

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*giftig![1]*
Ligustrum vulgare	Liguster	*giftig!*
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix triandra	Mandel-Weide	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	*giftig!*

Große Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	*giftig!*
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	*giftig!*
Frangula alnus	Faulbaum	*giftig!*
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	*giftig!*
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Holunder	*giftig!*

Obstbäume

Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Prunus avium	Vogelkirsche

Sowie weitere regionaltypische Sorten von Hochstamm-Obstbäumen.

[1] Quelle: GUV-Informationen: Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen.

Schling- und Kletterpflanzen

Aristolochia durior	Pfeifenwinde		benötigt Kletterhilfe
Campsis radicans	Klettertrompete		benötigt Kletterhilfe
Clematis spec.	Clematis		Selbstklimmer
Hedera helix	Efeu	*giftig!*	einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite-Selbstklimmer
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie		benötigt Kletterhilfe
Parthenocissus spec.	Wilder Wein		laubabwerfend für sonnenseitige Wände; 2 Arten sind Selbstklimmer
Rosa-Sorten	Rosen-rankende Sorten		benötigt Kletterhilfe
Vitis vinifera cult.	Weinreben-Sorten		benötigt Kletterhilfe
Wisteria sinensis	Blauregen	*giftig!*	benötigt Kletterhilfe

Erlaubte immergrüne Gehölze im Planungsgebiet

Buxus sempervirens	Buchsbaum	*giftig!*
Hedrea helix	Efeu	*giftig!*
Taxus baccata	Eibe	*giftig!*