

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN, ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZVORGABEN

Durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Murgtalstraße 8a und 8b“ wird der Bebauungsplan der Gemeinde Bischweier „Vordere Bahnhofstraße“ in Kraft seit 17.02.1994 innerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereichs ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4a Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 zulässig. Wasserdurchlässig hergestellte Zufahrten, Wege und Stellplätze sind nur zur Hälfte auf die GRZ anzurechnen.

Nebenanlagen, die in der privaten Grünfläche zulässig sind und dort errichtet werden, sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

Grundflächen von Anlagen zur Regenwassernutzung sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße (Murgtalstraße) in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße (Murgtalstraße) in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.0 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

Die rückwärtige Baugrenze (zur Gartenseite) darf für untergeordnete Bauteile und Balkone um 2,0 m, für Terrassen um 3,0 m überschritten werden.

4.0 **Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind darüber hinaus in der privaten Grünfläche bis zur einer gesamten, maximalen Größe von 40 m³ pro Grundstück zulässig.

5.0 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Anzahl von Wohneinheiten ist per Planeintrag festgesetzt.

6.0 **Private Grünflächen - Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist das Anlegen von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m, gemessen ab der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen sind in der privaten Grünfläche bis zur einer gesamten, maximalen Größe von 40 m³ pro Grundstück zulässig.

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

7.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt für die Dachflächen von Garagen, Carports.

7.2 Bäume und Bauwerke, die Vogelbrutstätten, besetzte Baumhöhlen oder Fledermausquartiere enthalten könnten, sind vor Beginn der Baumaßnahme auf Besatz zu prüfen. Bei Befund dürfen diese nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entfernt werden.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der Gehölzliste zu ersetzen.

Bischweier, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für Anbauten sind Flachdächer zulässig.

1.1 Als Dachform für Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 32° - 45° zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, sind zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben/Vorbauten zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten und Vorbautenbreiten, die über die Traufe hinausgehen, je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube bzw. des Vorbaus in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten. Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, dürfen maximal 1,5 m über die Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Für o.g. Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,5 m überschritten werden.

- 1.3 Dachaufbauten die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Diese sind in die Dachneigung zu integrieren. Auf Flachdächern (Garagen, Carports, Anbauten) ist eine Aufständigung zulässig.
- 1.4 Zur Dacheindeckung geeigneter Dächer sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig. Eine extensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.
- 2.0 Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2 Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.
- 2.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
- 3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.1 Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, o.ä.) auszuführen.
- 3.2 Die sonstigen nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.
- 4.0 Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- An sonstigen Grundstücksgrenzen sind Hecken- und Strauchpflanzungen (siehe Gehölzliste) bzw. durchlässige Zäune mit Hinterpflanzung (siehe Gehölzliste) zulässig.
- 5.0 Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.
- 6.0 Anlagen zur Regenwassernutzung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mind. 0,02 m³/m² undurchlässige Dachfläche A_u (Hauptdach), sowie einen spezifischen mittleren Drosselabfluss von 0,0045 (l/s)/m² undurchlässige Dachfläche (Hauptdach) aufweisen. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen.

Bischweier, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalspflege, Archäologische Denkmalspflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 25 schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind mit dem Referat 25 abzustimmen. Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

4.0 Erneuerbare Energien / Erdwärme

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu erfragen. Prinzipiell gelten für den eventuell geplanten Bau von Erdwärmesonden die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM (2005). Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrb.uni-freiburg.de).

5.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Bischweier über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

7.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 1 – 3 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31. März 2010 [Übergangsverordnung] und §§ 62 - 63 Wasserhaushaltsgesetz) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

8.0 Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen)

Rechenbeispiel zur Ermittlung des notwendigen Zisternenvolumens bei einer Dachfläche (Ziegel) von beispielsweise 100 m² (siehe Ziff. 7 örtl. Bauvorschriften):

Abflussbeiwert Ziegeldach: 0,9

undurchlässige Fläche A_u : $100 \times 0,9 = 90 \text{ m}^2$

zwangsentleertes Rückhaltevolumen: $90 \times 0,02 = 1,8 \text{ m}^3$

Drosselabfluss: $90 \times 0,0045 = 0,4 \text{ l/s}$

Weitere Abflussbeiwerte (gem. FLL):

Gründach (extensiv, 15-25 cm): 0,3

Gründach (extensiv, 10-15 cm): 0,4

Gründach (extensiv, 6-10 cm): 0,5

Bei der Verwendung von Brauchwasser für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

Gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Abs. 2 (Trinkwasserversorgung) installiert sind (z.B. Brauchwasser für WC-Spülung oder Waschmaschine), gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

GEHÖLZLISTE

1. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.
2. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zur Auswahl (nach LFU 2002). Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden.

Bäume:	Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
	Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
	Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
	Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
	Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)
	Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
	Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
	Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
	Weiden	(<i>Salix caprea, cinerea, fragilis, rubens, viminalis</i>)
	Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>)
	Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

Sträucher:	Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
	Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
	Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
	Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
	Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
	Hundrose	(<i>Rosa canina</i>)
	Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
	Trauben-Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
	Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
	Wilder Wein	(<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)
	Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
	Knöterich	(<i>Polygonum aubertii</i>)
	Echtes Geißblatt	(<i>Lonicera caprifolium</i>)

3. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
4. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.
5. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.