

"Pichterich", 5. Änderung

Bebauungsplan
und Erfass der örtlichen Bauvorschriften

Plan Nr.: 04.02/5

Hier: zeichnerischer Teil

Planung: Kluge

Zeichnung: Rempler

Datum: 13.05.2026

Übersichtplan ohne Maßstab

1:1.000

Gefertigt

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen rechtlichen Festsetzungen und Hinweisn.

Amt für Stadtentwicklung
Neckarsulm, den

AZ: N\A611 STADTPLANUNG\PROJEKTE\Stadtplanung\Neckarsulm_SUEB\Plan 04.02_5_Pichterich

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan

Umschreibung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planfingerverordnung 1900 (PlanFV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke für die Satzung über den Bebauungsplan

1. Aufstellungsschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB	vom
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. §2 (1) Satz2 BauGB	am
3. Auslegungsschluss	am
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 4.1 Bekanntmachung 4.2 Auslegungsfrist	vom bis
5. Satzungsschluss gem. § 10 BauGB	vom
6. Ausfertigung Stadt Neckarsulm, den	Hertwig, Oberbürgermeister
7. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom	Hertwig, Oberbürgermeister

Stadt Neckarsulm, den

Hertwig,
Oberbürgermeister

4. Veränderung des Geländes (§ 74 Abs. 3 Nr.1 LBO)

Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten. Dauerhafte Abgrabungen von mehr als 0,50 m Tiefe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, sind unzulässig. Stützmauern von mehr als 1,00 m Höhe sowie dauerhafte Auffüllungen von mehr als 0,50 m Höhe, bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf, sind unzulässig.

Dem Baugesuch sind Längsschnitte mit Angaben des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs beizufügen.

5. Private Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht auf
- 1,5 Stellplätze für Wohnungen über 50 m²
- 2 Stellplätze für Wohnungen über 80 m²

Ergaben sich bei der Aufzählung Kommawerte, so sind diese aufzurunden. Grundlage zur Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung

6. Pflanzliste

Die zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzliste „Heimische Gehölze - Empfehlungen und Pflanzungen im Landkreis Heilbronn“ des Landratsamt Heilbronn zu entnehmen. Es ist immer die aktuelle Fassung der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise kann von der Pflanzliste abgewichen werden, wenn eine Abstimmung bei einer Gartenberatung bei der Stadt Neckarsulm erfolgte.

C. Hinweise

1. Lärmschutz

Aufgrund der in der Schalltechnischen Untersuchung vom 04.08.2025, durchgeführt vom Ingenieurbüro Dröcher aus Tübingen, festgestellten starken Lärmbelastung im Plangebiet wird empfohlen, das bei Errichtungen oder Veränderungen von baulichen Anlagen darauf zu achten ist, dass schallmindernden Bauteilen und Baustoffen empfohlen. Schall- und Aufenthaltsräume sollen, ebenso wie Freizeite / Terrassen auf der lärmbegünstigten Gebäudesseite angeordnet werden.

2. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Umweltschutzamt Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn zu verschriftlichen. Eine ständige Grundwasserüberwachung in der Kanalisation oder in oberflächennäheren Gewässern ist unzulässig.

3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Neckarsulm (Neckartal)“. Um stoffliche Einträge in das Grundwasser zu vermeiden, ist bei Baumaßnahmen auf die Einhaltung der technischen Vorschriften zu achten. Weiter Informationen sind beim Landratsamt Heilbronn einzuholen.

4. Starkregen

Bauvorhaben müssen die in den Starkregeneffektarten dargestellten Informationen aufgreifen und erforderlichenfalls Objektschutzkonzepte entwickeln.

5. Bodenschutz (§ 1a BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG)

Mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) wird verwiesen.

Baufstoffe und Erdmassen sind flächensparnd zu lagern.

Entstandene Bodenverdichtungen im Bereich der nicht überbauten Flächen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefergründig zu lockern.

6. Artenschutz - Gebäudeabruch

Im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober ist vor einem Gebäudeabruch ein Artenschutzgutachten für Fledermäuse und Gebäudebrütende Vögelarten zu erstellen. Das Gutachten ist bei einer Neubebauung dem Bauamt beizulegen.

7. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu brennigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

8. Vogelschutzglas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 2 44 BNatSchG zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei zusammenhängenden Glasflächen von > 2 m², ohne Leistenunterteilung, bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankengitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexkonstanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

9. Altlastenverdachtsflächen

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen einer historischen Erhebung durch das Landratsamt Heilbronn ermittelt wurden. Inwieweit eine tatsächliche Bodenbelastung vorliegt, ist im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Alle Flächen sind dem Atlas altlastenverdächtige Flächen entnommen, der bei der Stadt Neckarsulm sowie dem Landratsamt Heilbronn eingesehen werden kann

10. Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm (in der jeweils geltenden Fassung) wird hingewiesen.

11. Schutzfristen

Nur Schutz von Vögeln, Kleinsäugern und Fledermäusen dürfen Gehölzschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

12. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im Vorfeld von Bodeneingriffen wird empfohlen den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsfäche zeitliche vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeilfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde zu rechnen ist. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Für weitere Informationen und Terminabsprachen sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten.

Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Neckarsulm anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verknürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

13. Belastung mit Kampfmitteln

Luftbildauswertungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Kontamination privater Grundstücke mit Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg möglich ist. Dies ist bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben und Straßenbaumaßnahmen im Plangebiet zu berücksichtigen. Weitere Information sind beim Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg einzuholen.

11.3 Flächenhafte Pflanzbot

Auf privaten Grundstücken, auf denen Bauliche Anlagen errichtet werde, sind je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- und Obstbaum sowie 5 Laubsträucher (gem. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind einzuräumen.

Sofern das Pflanzgebot nicht vollständig auf dem Baugrundstück selbst erfüllt werden kann, können ausnahmsweise Ersatzpflanzungen an anderer Stelle erfolgen.

B. Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Dachformen und Dachneigung

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Allgemein zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40°.

Die Dachneigung muss bei Doppel-/Reihenhäuser der des unmittelbar angebauten Nachbargebäudes entsprechen.

Bei Gebäuden in zweiter Reihe, sind hiervon abweichend, Flachdächer zulässig.

Bei Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise sind bei grenznähegarigen Garagen und Carports Flachgeneigte Satteldächer mit maximal 22° zulässig.

1.2 Dachneigung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind lediglich nicht glänzende Tonziegel bzw. Betondachsteine in roten, rotbraunen und anthrazit Farbtonen sowie parallel zur Dachfläche angeordnete bzw. in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung zulässig.

Flachdächer von Gebäuden, Anbauten sowie von Garagen und Carports sind mit einem „Retentions-Gründach“, mit einer Substratdicke von mindestens 12 cm, zu versehen.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben, Dachschneitte und Zwerchgiebel

Die Länge von einzelnen Dachgauben und –einschnitten darf maximal 4,00 m betragen. In ihrer Summe sind Gauen und Einschnitte bis zu max. ¼ der Traufbreite je Gebäudesette zulässig.

Sie haben zum bebauteilen Hausgrund und untereinander einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Sie sind so auszuführen, dass ihr oberer Anchluss an das Hausdach mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt und die Dachneigung am traufseitigen Hausgrund nicht unterbrochen wird.

Ausnahmsweise ist je Gebäude ein Zwerchgiebel mit einer traufseitigen Unterbrechung des Hausgrundes zulässig. Solche Gauen sind mit einem Flachdach auszuführen und dürfen den Mindestabstand zum First des Hausdaches ausnahmsweise unterschreiten. Zwerchgiebel sind in Bezug auf die Traufkante gebäudehöhenmäßig anzuordnen und dürfen nicht über die Gebäudekante hinausgehen. Kombinationen von Dachschneitten und Dachgauben sowie von unterschiedlichen Gauenformen sind unzulässig.

1.4 Giebelbreite

Die maximal zulässige Giebelbreite beträgt 12,00 m.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird in folgendem Umfang eingeschränkt:

- Pro Grundstück sind insgesamt maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Hiervon darf maximal eine Werbeanlage beleuchtet sein.
- Pro Gebäudesette ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Bei mehreren eigenständigen Betrieben auf einem Grundstück / in einem Gebäude kann darüber hinaus ausnahmsweise eine weitere Werbeanlage pro Betrieb zugelassen werden.
- Werbeanlagen sind nur auf den Fassadenflächen oder als Stechschilder zulässig. Freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Anschlagtafel sind nicht zulässig. Der Abstand der Fassadenwerbeanlagen zu den Gebäudeaußenkanten muss mindestens 1,00 m betragen, die Fläche einer solchen Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.
- Fahnenwerbung ist nicht zulässig.
- Dachwerbeanlagen, die über die Traufe bzw. den Gebäudeabschluss hinausgehen oder auf der Dachfläche selbst angebracht werden, sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus sind solche Werbeanlage unzulässig, die mit bewegtem oder wechselndem Licht bzw. Bildern werben, oder durch die eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere durch Blendung oder Sichtbeeinträchtigung, zu befürchten ist.

3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) sind lebende Einfriedigungen in Form von beschnittenen oder frei wachsenden Hecken bis 1,50 m Höhe sowie tote Einfriedigungen in Form von Holzzäunen, Metallzäunen oder Mauern bis 1,0 m Höhe zulässig. Maschendraht- und Metallzäune sind nur zulässig, wenn sie in eine Hecke integriert werden.

Zur Durchlässigkeit für Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

Sichtschutz

Sichtschutzelemente sind zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) entlang der Grundstücksgrenze, nur in den Bereichen von schützenswerten Flächen (Terrasse, Pool etc.) zulässig.

Dabei ist der Sichtschutz deutlich zu Gliedern. Sichtschutzelemente aus toten Einfriedigungen dürfen eine Länge von 3,00 m und eine Höhe von 1,80 m (gemessen von der mittleren Straßenhöhe) nicht überschreiten. Längere Sichtschutzelemente sind nur lässig, wenn des Sichtschutzkonzept mit lebenden Elementen gestaltet wird. Dabei dürfen die Einzelnen lebenden und toten Sichtschutzelemente eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten.

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, der Zufahrten zu Garagen und Carports sowie alle privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Flächen sind grünflächig zu gestalten und zu begrünen / bepflanzen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Eine großflächige Bedeckung der Flächen mit Kies, Schotter, Steinen und Holzmaterial ist nicht zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

8. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je vollendete 100 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig, wenn die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf de, Baugrundstück untergebracht werden können.

Allgemein zulässig sind bis 200 m² Grundstücksfläche 2 Wohnungen je Gebäude.

Ergibt die Berechnung einen Bruchteil, so ist die Wohneinheit wie folgt zu ermitteln: Errechnete Zahlen bis 0,4 sind abzurunden, errechnete Zahlen ab 0,5 sind aufzurunden.

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 10 festgesetzt.

9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser Neubauten und wesentliche Umbauten des Bestands sind hinsichtlich der Gebäudeinstallation im Trennsystem auszuführen

Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser sind innerhalb des Grundstücks in einem Trennsystem zu führen. Die abgeleiteten Abwasserströme dürfen erst unmittelbar an der Grundstücksgrenze zusammengeführt und als Mischwasser in die öffentliche Kanalisation eingeführt werden.

Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück

Um den Abfluss des Niederschlagswassers, das auf den unbebauten Flächen anfallt, zu drosseln und um die Retention zu steigern und eine maximale Abflussverzögerung zu erhalten, ist die Errichtung von Rückhaltesystemen erforderlich. Die Niederschlagswasserrückhaltung kann in dezentralen Anlagen (z.B. Zisternen, Mulden) oder in zentralen Anlagen (z.B. Stauraumkanäle, Teiche, Rigolen, etc.) erfolgen.

Das auf den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuführen. Hierfür ist auf jedem dieser Grundstücke zur Aufnahme des Niederschlagswassers ein Retentionsystem mit mind. 1 m³ Volumen und gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Das auszufüllende Volumen beträgt 1,5 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einbau selbstständig wieder entleert. Das Retentionsystem ist mit Notüberlauf auszuführen. Die Ausflusshöhe, Lage und Größe des Retentionsystems ist im Baugesuch nachzuweisen.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Das Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig. Änderungen an Entwässerungsanlagen sind anzuzeigen.

Neubauten bzw. Nachverdichtungen und wesentliche Umbauten des Bestands heben den Bestandsschutz der Entwässerungsanlagen auf.

10. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen

Bei der Neuerichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden sind innerhalb der in Anlage 3 und Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröcher) gekennzeichneten Flächen mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 70 dB(A) im Tag- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß Ziff. 3,16 DIN 4109-1; 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen des Deutschen Instituts für Normung e.V.) keine offene Fenster zu-lässig. Diese Anforderung gilt nicht, wenn bei der Neuerichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden durch ein Schallschutznachweise nachgewiesen wird, dass vor den offenen Fenstern durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. Abschirmung durch schallschirmende vorgelagerte Bepanung, vorgelagerte Balkone, Prallschutzscheiben oder partielle Vorhang-fassaden - die den Immissionsort vor dem offenen Fenster abschirmen) keine Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 70 dB(A) im Tag- und 60 dB(A) im Nacht-zeitraum zu erwarten sind.

Lüftungsanforderungen für Schlafräume zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

Bei der Neuerichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden sind an Schlafräumen mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie beispielsweise Außendurchlassselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der Schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmbegewandte Fassade mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) verfügt.

Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außen-lärmpegel

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) ist gemäß ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpiegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Zum Schallschutz sind an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 64 dB(A) im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen z. B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorzunehmen, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmbegewandten Fassade – mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr < 64 dB(A) – verfügt.

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

11.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenbeleuchtung im Plangebiet ist mit insektenfreundlichen Leuchten (geringe Lock-wirkung, Grundausrichtung von oben nach unten, insektenricht usw.) und insekten-freundlichen Leuchtmitteln (LED-Technik, Natriumdampflampen o.ä.) auszuführen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass an das Plangebiet angrenzende Freiflächen und Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht angestrahlt werden.

11.2 Wasserdurchlässige Beläge

Alle befestigten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist. Die befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

In den als WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3, Vergnügungsstätten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 unzulässig.

1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung; besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Besondere Wohngebiete (WB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

In den als WB gekennzeichneten besonderen Wohngebieten sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 3, Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 sowie Tankstellen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 3 unzulässig.

Allgemein zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende bzw. nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbäude.

Unzulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4, sowie die unter § 8 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie die Vergnügungsstätten.

Bei Betriebsvorgängen im Freien und / oder im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) ist im Baugenehmigungsverfahren zwingend ein schalltechnischer Nachweis auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft unter Einbezug der Vorbelastung anderer gewerblicher Anlagen zu erbringen.

1.4 Werbeanlagen für Fremdwerbung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen lediglich um 25% überschritten werden. Eine darüberausgehende Überschreitung bis zum Maß von 50% ist nur durch Stellplätze und Zufahrten zulässig, deren Oberfläche eine Regenwasserversickerung zulässt. Die versickerungsfähigen Oberflächen sind gemäß A.11.2 auszuführen. Insgesamt darf eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Traufhöhe

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Traufhöhe ist als Mindesthöhe festgesetzt. Sie ist als Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachstuhl bestimmt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe