

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZEMPFEHLUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Buswendeplatz am Hag“, in Kraft seit dem 27.04.2012 und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-West“, in Kraft seit dem 15.07.1997 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ aufgehoben und durch die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ ersetzt.

Teile der Planfeststellung für den Neubau der L 602 zwischen Rußheim und Huttenheim werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, brt. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im WA 1 gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Im WA 2 gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Unzulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe der baulichen Anlage (TH, FH, GH).

2.2 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante, gemessen in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberster Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) ist nicht anzuwenden für Vorbauten (wie z.B. Zwerchhäuser).

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

3.1 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind danach in offener Bauweise im:

- | | |
|------|---------------------------------------|
| WA 1 | nur Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) |
| WA 2 | nur Einzel- und Doppelhäuser |

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten und Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten. Pro Gebäude sind maximal zwei Vorbauten, die die Baugrenze überschreiten, zulässig. Terrassen mit und ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 30 m² überschreiten.

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

4.1 Tiefgaragen: Im WA 1 sind Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Im WA 2 sind Tiefgaragen unzulässig.

4.2 Garagen, Carports, Stellplätze: Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.3 Pkw-Stellplätze: Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig.

4.4 Nebenanlagen: Als Nebenanlagen sind im Vorgarten nur Abfallbehälterstandplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen, die der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

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

In Wohngebäuden ist im WA 1 höchstens eine Wohneinheit je angefangene 100 m² Grundstücksfläche zulässig. Im WA 2 ist in Einzelhäusern höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zulässig. In Doppelhaushälften ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

6.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche am östlichen Gebietsrand festgesetzt. Sie dient der östlichen Randeingrünung des Plangebiets. Technische Anlagen (z.B. Kabelverteilschränke) und für die Pflege notwendige Anlagen sind zulässig.

Die öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebiets ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 7.1

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 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich des Leimengrubenwegs ist eine seggen- und binsenreiche Nasswiese zu entwickeln. Die Beweidung wird eingestellt und die Wiese einmal jährlich ab dem 15. Juni gemäht. Auf der Wiesenfläche wird weder Dünge- noch Pflanzenschutzmittel eingesetzt, keine Entwässerung, kein Mulchen, keine Beweidung und keine Befahrung bei Nässe durchgeführt. Die Entstehung eines ephemeren (kurzzeitigen) Kleinstgewässers ist zuzulassen.

7.2 Schutz des Oberbodens: Der Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und wenn möglich auf den angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen.

7.3 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten: Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrasen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

- 7.4 Vermeidung von Schadstoffeinträgen: Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

Besondere Maßnahmen zum Artenschutz

- 7.5 Die Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze ist nur außerhalb der Vogelbrutsaison bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28./29. Februar) zulässig.
- 7.6 Zur Vermeidung von möglichen baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in ihren Baumquartieren während der Rodungsarbeiten, ist der alte Birnbaum an der L602 erst nach der Paarungszeit im Herbst zu fällen und zu einem Zeitpunkt, an dem sich die Tiere noch nicht fest im Winterschlaf befinden: in der Region je nach Witterung zwischen Mitte Oktober und Mitte November. Der Baum sollte vorsichtig gefällt werden und dann mindestens 2 Tage an Ort und Stelle liegen, bevor er zersägt und abtransportiert werden kann. Der Baum ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
- 7.7 Erdarbeiten bzw. Arbeiten zur Flächenfreistellung südlich der L602 neu dürfen nur außerhalb der Winterruhe der Knoblauchkröte und des Laubfrosches durchgeführt werden (April bis September).
- 7.8 Die Zuwanderung von streng geschützten Amphibien in das Baufeld ist durch eine geeignete Absperrung (spezieller Amphibien- / Kleintierzaun) zu verhindern. Südlich der L602 neu wird im Zuge der Erschließung eine dauerhafte stationäre Amphibienleitwand aus Beton oder Stahl am östlichen Rand des Plangebiets ausgelegt und dauerhaft unterhalten. Die Amphibienleitwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 7.9 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.
- 7.10 Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen und Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

- 8.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Passiver Schallschutz innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

9.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Auf privaten Grundstücksflächen:

- a. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.
- b. Im WA 1 ist je sechs Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen mindestens ein Laubbaum aus der Pflanzliste zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen.
- c. Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.
- d. Flachdächer von Hauptgebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 10 cm dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden.

- 9.2 Auf öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen:
- a. Innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind als Straßenbäume mindestens 45 Laubbäume aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen, die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.
 - b. Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen sind naturnah als Wiesen mit Baum- und Heckenpflanzungen zu gestalten. Die Pflege der Gras- und Gehölzflächen ist ökologisch orientiert durchzuführen. Die Vorgaben gelten nicht für
 - den Kreisverkehrsplatz,
 - die zukünftig in der Unterhaltungslast des Amtes für Straßenwesen liegenden straßen-nahen Verkehrsgrünflächen und
 - die in Ziffer 7.1. festgesetzte Maßnahmenfläche.
 - c. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Randeingrünung des Plangebiets durchgängige drei bis fünf Meter breite Heckenpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

- 9.3 Erhaltung von Bäumen:
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten, artgerecht zu pflegen und während benachbarter Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.

- 9.4 Pflanzqualität:
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gelten die im Anhang Artenliste -Pflanzvorgaben genannten Vorgaben.

10.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

11.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Artenschutz:

- Ausgleichsmaßnahme A1, Feldhecke auf Flurstück 616: Auf Flurstück 616 wird eine lückige Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste angelegt und dauerhaft unterhalten. Für Gehölzbrüter werden als Nisthabitate Dornsträucher gepflanzt (Schlehen, Weiß-

dorn, Heckenrose).

- Ausgleichsmaßnahme A2, Extensivgrünland auf Flurstück 2025: Auf Flurstück 2025 etwa 100 m südlich des Plangebiets am Zolldenbach wird auf einer 11.250 m² großen Fläche eine Brache mit Dominanzbestand der Goldrute in Grünland umgewandelt. Dies geschieht durch Ansaat mit gebietsheimischen Wiesendrusch artenreicher wechselfeuchter Wiesen mit Großem Wiesenknopf, 70% Gräsern und 30 % Kräuter. Für die Entwicklung und Pflege gelten folgende Vorgaben:
1 Jahr Fertigstellungspflege (Schröpfung in Abhängigkeit des Aufwuchses). 2 Jahre Entwicklungspflege (extensive Pflege des Grünlandes durch 2 malige Mahd pro Jahr und Beseitigung des Schnittgutes (erster Mahdtermin vor Mitte Juni, zweiter Mahdtermin frühestens Ende August). Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mehrfach jährliche Funktionskontrolle und Anweisung zur Mahd (inkl. häufigere Schröpfung im Jahr der Fertigstellungspflege). Dauerpflege analog zur Entwicklungspflege: Extensive Pflege des Grünlandes durch 2 malige Mahd pro Jahr und Beseitigung des Schnittgutes (erster Mahdtermin vor Mitte Juni, zweiter Mahdtermin frühestens Ende August).

Zur Sicherstellung der Maßnahme ist ein Nutzungs- und Pflegekonzept zu erstellen und ein Monitoring durchzuführen.

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Dettenheim, den 23. Feb. 2022


Die Bürgermeisterin
Ute Göbelbecker

