Gemeinde Wiernsheim
Enzkreis

Gemeinderatssitzung am 07. Juni 2017

TOP 4

Gemeinde **WIERNSHEIM** im **ENZKREIS, Ortsteil Serres**

T E X T T E I L
zum Bebauungsplan
KOHLPLATTE III - Vorentwurf -

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004, zuletzt geändert am 11.06.2013,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013,
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
Landesbauordnung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 16.07.2013.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
Nördlich des Bebauungsplangebietes Kohlplatte II,
östlich der K 4502 nach Großglattbach.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

A) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Testsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinden werden aufgehoben.

B) Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1.1 Bauliche Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

a) **Art der baulichen Nutzung**, §§ 1 - 15 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA),
§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind:
Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für
kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

b) **Maß der baulichen Nutzung** (Höchstgrenze)
§ 16 - 21 a BauNVO
Die bebaubare **Grundfläche** wird durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen und durch die **Grundflächenzahl** (0,4) festgelegt.
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

c) **Zahl der Vollgeschosse**

Höchstwert Z = I

Die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude beträgt zwei.

d) **Gebäudehöhe**

Für jedes Gebäude wird eine **Bezugshöhe** über NN festgesetzt.
Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten können Verschiebungen bei den Abgrenzungen unterschiedlicher Bezugshöhen oder Zwischenhöhen zugelassen werden.

Bei Satteldachgebäuden und bei Gebäude mit Flachdächern (bei Z = I) darf die Traufhöhe (Wandhöhe) maximal 6,2 m über der Bezugshöhe liegen.
Bei Satteldächern im Bereich Geschoßzahl Z = I darf die Firsthöhe nicht über 8,0 m liegen.
Bei Flachdachgebäude im Bereich Geschoßzahl Z = I dürfen die Wandhöhen 6,2 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.

1.2 Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB in V. mit § 22 BauNVO

„E" es sind nur Einzelhäuser zulässig.
„ED" es sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in Pflanzgebotsflächen und mit mindestens 1 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Pro Grundstück ist ein Gebäude mit max. 15 cbm umbautem Raum zulässig.
Funkantennen und Antennenanlagen für Mobilfunk sind nicht zulässig.

1.4 Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Straßenräume ist unverbindlich.
Die Straßenbeleuchtungen, Masten einschließlich Betonfundament, sind auf den der Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus sind, falls zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, Stützmauern auf der Grundstücksgrenze, sowie Böschungsflächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

1.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Garagen müssen von der Straßengrenze folgende Abstände eingehalten werden:
Auf der Zufahrtsseite 5,0 m, mindestens 2,00 m.
(ein geringerer Abstand als 5,0 m ist nur mit funkgesteuertem Türöffner zulässig.)

1.6 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Ableitung des Niederschlagswassers wird im Baugebiet ein separates Regenwasserkanalsystem verlegt.

Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem Grundstück muss in Zisternen, die auf den einzelnen Grundstücken anzulegen sind eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss 0,03 m³ pro m² Dachfläche und befestigter Grundstücksfläche betragen. (bei einem Abflussbeiwert von 1,0). Bei abweichenden Abflussbeiwerten kann ein kleineres Rückhaltevolumen gewählt werden. Dabei muss der Quotient aus spezifischem Rückhaltevolumen und Abflussbeiwert nach DIN 1986-100 jedoch mindestens 0,03 m³/m² Dachfläche betragen.
Der Regenspeicher muss mit einer integrierten Schwimmerdrossel ausgestattet sein. Der zulässige Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s pro 100 m² Dachfläche+befestigter Grundstücksfläche. Der Überlauf muss an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

1.7 Ausgleichsmaßnahmen

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) – Ausgleichsmaßnahme

Verkehrsbegleitgrün, öffentliche und private Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung/Ansaat.

Auf öffentlichen Grünflächen ist pro angefangene 100 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Vorzusehen sind mindestens Baumarten 2. Ordnung (mittelhohe Bäume 12/15 – 20 m Höhe). Als Mindestpflanzgröße der freistehenden Hochstämme
gilt 3 x v. m. B. StU 18 – 20.

Privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 3. Ordnung (kleine Bäume ca. 7-15/20 m Höhe) oder größer zu pflanzen. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Alle Bäume und Sträucher sind vom Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
Für die Pflanzenverwendung sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

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

Für die weitere Ausarbeitung der folgend aufgeführten Maßnahmen ist eine Fachplanung (Landschaftspflegerischer Ausführungsplan und Pflege- und Entwicklungsplan) erforderlich.

Im Bereich I (röm. Eins) ist eine Magerwiese/Glatthaferwiese trockener Standorte unter Verwendung autochthonen Saatgutes und eine Baumreihe gem. Pflanzenliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle Bereiche sind vor Beeinträchtigungen wie Grünschnittablagerungen, sonstiger Lagerungen etc. zu schützen, das Befahren ist nur zur Pflege zulässig.

Die Flächen sind während der Bauarbeiten/Bauphase durch einen Bauzaun zu schützen. Eingriffe in den Boden oder das befahren des Bodens in nassem Zustand sind auszuschließen.

Flächen mit Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Ausgleichsmaßnahme

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind Lage der Anpflanzflächen und Anzahl der Bäume bindend.
Bäume im Bereich der Verkehrsanlagen sind mit ausreichendem Wurzelraum (mind. 12 m³) und Schutz vor mechanischen Verletzungen vorzusehen. Für die Nachhaltigkeit der Baumpflanzungen an diesen Standorten sind die Beachtung der fachlichen Standards der *Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2;* (FFL 2004) zwingend.

Es sind mind. Baumarten II Ordnung (mittelhohe Bäume 12/15 - 20m Höhe) vorzusehen. Als Mindestpflanzgröße der freistehenden Hochstämme gilt: 3 x v. m.B. STU 18 - 20.
Baumpflanzgebot ohne Standortvorgabe : Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche (Baugrundstücke) sind mind. 1 Baum III Ordnung (Kleinbaum 7 - 12/15m Höhe) zu pflanzen. Ggf. dargestellte Baumpflanzungen mit Standortvorgabe (s.o.) können angerechnet werden. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist hierbei zu beachten.
Alle Bäume und Sträucher sind vom Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
Für Baum- und Strauchpflanzung in Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten die dort formulierten Vorgaben zusätzlich.

Begrünte Dachflächen – Minderungsmaßnahmen

Flachdächer und schwach geneigte Dächer (< 15°) sind mit einer Substratstärke von mind. 10 cm extensiv zu begrünen.

Tiefgaragen sind mit einer Substratstärke von mind. 20 cm extensiv zu begrünen.

Bodenschutz

Auf die unmittelbar geltenden gesetzlichen Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Es gelten folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, die i.d.R. bereits in der Objektplanung bzw. Ausschreibung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind:
Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes.
Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden , Natur und Landschaft auf das notwendige Maß und Schutz der Böden außerhalb des Baubereiches vor temporärer Inanspruchnahme durch Ausweisen von Tabuflächen und Baulagerflächen, Errichtung von Schutzzäunen.
Sorgsamer/sachgerechter Umgang mit dem Boden:
Verzicht auf befahren nasser Böden mit schweren Maschinen (beschränken der Lasteinträge – ggf. witterungsbedingter Baustillstand; Anlage von Baustraßen); schichtgerechte sachgemäße Behandlung, (Zwischen-) Lagerung (Trennung von Ober- und Unterboden) und Wiedereinbau der zwischengelagerten Böden; frühzeitige Wiederbegrünung/ Zwischensaat offener Böden – ggf. temporäre Erosionsschutzmaßnahmen ergreifen; Rückhaltung, Klärung und, wenn möglich, Versickerung von Oberflächenwasser.

Die rechtlichen Vorgaben sowie Normen und Hinweise sind unbedingt zu beachten:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV);
- DIN 18915 – Bodenarbeiten;
- DIN 18918 – Ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen;
- DIN 19731 (1998): Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial;
- BAFU (2001) Bodenschutz beim Bauen.

Sachgem. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im gesamten Baubereich, ggf. sind geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (z.B. Abdichtungen zum Schutz von Boden und Grundwasser).