

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan der Gemeinde Hügelsheim „Wohnpark am Hardwald“, 1. Änderung, in Kraft seit dem 31.10.2003, wird innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ersetzt.

Der Vorhabenplan vom 12.07.2017 ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai. 2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 8. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB ist nur das im Vorhabenplan dargestellte Vorhaben zulässig.

1.3 Innerhalb des Geltungsbereichs werden MI-Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zugrunde gelegt. Bei Neuerrichtung oder Erweiterung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen sind daher die auf das jeweilige Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen zu ermitteln. Übersteigen diese die Werte nach DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nach 45 dB(A) ist durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sicherzustellen, dass die Innenraumpegel nach VDI-Richtlinie 2719 für Schlafräume während der Nachtzeit von 35 dB(A) und für Wohnräume tagsüber von 40 dB(A) nicht überschritten werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ),

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachraum oder Kellergeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind ganz anzurechnen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Straßenhöhe (Achse), gemessen in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Gebäudeattika.

Gebäude und bauliche Anlagen (Antennen, Masten u.ä. dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 148,92 + NN nicht überschreiten.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbauten, um bis zu 1,5 m ist zulässig, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m beträgt und die Grenzabstände laut LBO eingehalten werden.

Die Baugrenze darf zudem für unterirdische Bauteile und Terrassen gemäß Vorhabenplan überschritten werden.

4.0 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der öffentlichen Straße und der Baugrenze sowie der für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Fläche zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bis zu einer Größe von max. 20 m³ je Hauseinheit. Ein Mindestgrenzabstand zu öffentlichen Flächen von 2,5 m ist einzuhalten.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden beträgt zwei.

6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Für Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektren, z.B. Natriumdampfniederdrucklampen zulässig.

Lichtschächte, Hofgullys, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer kleintier- und vogelsicheren Abdeckung zu versehen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm betragen. Es sind ausschließlich Schlammeimer mit gelochtem Boden in die Gullys einzusetzen.

Für Hofentwässerungen sind ausschließlich Muldenrinnen einzusetzen.

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur außerhalb der Brutsaison der Vögel, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März zulässig.

Hügelsheim, den

Reiner Dehmelt
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.0 Stellplatzverpflichtung

Für Wohneinheiten über 50 m² Grundfläche sind 2 Stellplätze erforderlich.

Für Wohneinheiten unter 50 m² Grundfläche sind 1,5 Stellplätze erforderlich.

2.0 Garagen

Als Dachflächen für Garagen und Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Die max. zulässige Garagen- und Carporthöhe beträgt 3,00 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss (O.K. Substratschicht bei Dachbegrünung).

3.0 Nebenanlagen

Gerätehütten und Fahrradunterstellplätze sind nur mit Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 2,5 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss zulässig.

4.0 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind gestattet:

- Einfriedungen mit einheimischen Gehölzen
- Maschendrahtzaun mit Metallpfosten und Heckenhinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen, wobei eine Maschengröße von 5 x 5 cm nicht unterschritten werden darf.
- Holzzäune (Lattenzäune) bis zu einer Höhe von 0,80 m (Bezugspunkt ist die OK Gelände im Bereich des Zaunes) mit Heckenhinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen, wobei der Mindestabstand zwischen den einzelnen Latten 5 cm nicht unterschreiten darf.

Hügelsheim, den

Reiner Dehmelt
Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Karlsruhe / Baden-Baden

Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich hieraus ergebende Höhenbeschränkung ist zu beachten. Des Weiteren wird drauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

2.0 Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen

Das Baugebiet liegt innerhalb des Anlagenschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich daraus ergebende Höhenbeschränkung ist zu beachten.

3.0 Geotechnik

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hochflutsand. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.0 Bepflanzung im Bereich von Grundstücksausfahrten

Einfriedungen, Zäune und Hecken sollten zu Gunsten einer gegenseitigen Verkehrsbeobachtung (Sichtdreieck) zur Straßenseite hin, aber insbesondere an Einmündungen, Grundstücksausfahrten und Querungsstellen überschaubar sein. Hier sollte eine lichte Höhe von 80 cm nicht überschritten werden.

5.0 Luft/Wasser-Wärmepumpen, Wasser/Wasser-Wärmepumpen

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für die Luft/Wasser-Wärmepumpen gelten die Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirkt.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Aufgrund von bekannten PFC Belastungen des Grundwassers im Bereich der Gemarkung Hügelsheim wird von der Errichtung von Wasser/Wasser-Wärmepumpen und sonstigen Grundwasserbrunnen abgeraten.

Erdwärmesonden und Kollektoren stellen kein Problem dar. Erstere bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

6.0 Waldabstand

Der nach gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Abstand der Gebäude zu den Waldflächen (Waldabstand) ist zu beachten.