

Bebauungsplan „Verkehrsanbindung der Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/9)

Text

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

- 1.1 Das gesamte Baugebiet ist Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)
- 1.1.1 Im Mischgebiet Nr. 1 und Nr. 2 sind nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.
- 1.1.2 Im Mischgebiet Nr. 3 sind nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig, jedoch keine Einzelhandelsbetriebe.
- 1.1.3 Im Mischgebiet Nr. 1 bis Nr. 3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die für die einzelnen Baugebietsbereiche festgesetzten Höchstgrenzen
- a) Mischgebiet Nr. 1 und Nr. 2
- Grundflächenzahl 0,6
 - Geschoßflächenzahl 1,2
 - Gebäudehöhe max. 135,00 m über NN
- b) Mischgebiet Nr. 3
- Grundflächenzahl 0,4
 - Geschoßflächenzahl 0,8
 - Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut)
min. 5,00 m
max. 6,50 m über angrenzender Straßenhöhe, gemessen in Gebäudemitte.
- 2.2 Im Mischgebiet Nr. 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise, wobei im Mischgebiet Nr. 1 abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäudelänge bis max. 55 m überschritten werden darf.

- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4.0 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Im Mischgebiet Nr. 1 und Nr. 2 müssen die nichttransparenten Außenbauteile der Gebäude an den Südwest-, Nordwest- und Nordostseiten ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'w$) von 45 dB aufweisen. Fenster in diesen Gebäudebereichen müssen ein Schalldämm-Maß nach DIN 52210 von $Rw = 40$ dB aufweisen.
- 4.2 Im Mischgebiet Nr. 3 müssen die nichttransparenten Außenbauteile der Gebäude an den Südwest-, Nordwest- und Nordostseiten ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'w$) von 35 dB aufweisen. Fenster in diesen Gebäudebereichen müssen ein Schalldämm-Maß nach DIN 52210 von $Rw = 30$ dB aufweisen, wobei an Schlaf- und Kinderzimmern schalldämpfte Belüftungseinrichtungen notwendig sind, deren Einfügungsdämpfung mindestens dem erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der zugehörigen Fenster entsprechen.

5.0 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

- 5.1 Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Hofflächen zulässig. Innerhalb der Gartenflächen sind Stellplätze unzulässig.
- 5.3 Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen i. S. von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i. S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO)

- 6.1 Im Mischgebiet Nr. 3 sind geneigte Dächer - ausgenommen Pultdächer - mit einer Neigung von $35^\circ - 38^\circ$ zulässig. Garagen können auch flach abgedeckt werden.

7.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 8 a BNatSchG)

- 7.1 Die Fläche A für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Grundstücken Flur 10 Nr. 4/2 und 5/2 wird den bebaubaren Grundstücksflächen Mischgebiet Nr. 2 als Ausgleichsfläche zugeordnet.
- 7.1.1 Die Fläche A für Maßnahmen ist zu Lasten des Verursachers von Eingriffen in Natur und Landschaft im Mischgebiet Nr. 2 flächendeckend mit Sträuchern (Pflanzabstand ca. 1,50 m) und zusätzlich mit mindestens 8 großkronigen Bäumen (Stammumfang 18 - 20 cm) zu bepflanzen. Zur Anpflanzung sind standort- und regionaltypische Arten gemäß der Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden.
- Die Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Beginn von baulichen Maßnahmen im Mischgebiet 2 herzustellen. Sie sind auf Dauer zu unterhalten.
- 7.2 Die Flächen B für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den Flächen für Straßenbaumaßnahmen als Ausgleichsflächen zugeordnet.
- 7.2.1 Die Flächen B für Maßnahmen sind vom Träger der Straßenbaumaßnahme entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen vorzunehmen.
- 7.3 Die öffentlichen Grünflächen - Verkehrsflächen begleitende Grünflächen - sind als Wiese anzulegen und mit einzelnen standorttypischen Sträuchergruppen und Bäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 7.4 Für die als anzupflanzend festgesetzten Bäume sind Arten gemäß der Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden (Stammumfang 18 - 20 cm).
- 7.5 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächendeckend mit standorttypischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten (Pflanzabstand ca. 1,50 m).

- 7.6 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation auf Dauer zu erhalten.
- 7.7 Die festgesetzten Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Gartenfläche im Mischgebiet Nr. 3 sind mindestens 2 großkronige Bäume (Stammumfang 18 - 20 cm) gemäß der Pflanzenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan anzupflanzen.
- 7.8 Bei Neubauten im Mischgebiet Nr. 2 und 3 sind mindestens 10 % der Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen (z. B. mit Schling-Knöterich, Gemeiner Efeu, Blauregen).

8.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen zu dulden.
- 8.2 Soweit keine besonderen Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt sind, ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis 2,50 m Höhe zu dulden.
- 8.3 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Bürgersteigfläche zu dulden.

9.0 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Das Plangebiet liegt bis zur Westgrenze Flur 10 innerhalb der Wasserschutzzone III b, westlich dieser Grenze in Wasserschutzzone II (Westseite Winzenheimer Straße).