

# 1. Änderung Bebauungsplan „Halberstunger Feld, Teilabschnitt 1“

## Bebauungsvorschriften (schriftliche Festsetzungen)

### Teil A                    Rechtsgrundlagen

#### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### Land Baden-Württemberg

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 65, 209)

### Teil B                    Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I.            Art der baulichen Nutzung

#### **§ 1 Baugebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist:

Allgemeines Wohngebiet (WA)            § 4 BauNVO

Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebiets erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

## **§ 2 Ausnahmen**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nur folgende ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Gartenbaubetriebe und
2. Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## **§ 3 Einschränkende Festsetzungen**

- 3.1 Bei Einzelgebäuden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 3 Wohnungen, bei Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 3.2 Mit Leitungsrechten belastete Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte müssen zugunsten der Gemeinde, anderer Versorgungsträger oder Privatpersonen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.
- 3.3 Wegen des hohen Schwerverkehrsanteils nachts auf der Autobahn A 5 wird für sämtliche Schlafräume der nächsthöhere Lärmpegelbereich festgesetzt (Anhebung des Lärmpegelbereichs bei Schlafräumen um eine Klasse). Die Fenster aller Schlafräume, die nicht nach Osten liegen, sind entsprechend mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen, siehe Abschnitt D „Hinweise“ Nr. 10 „Schall“.

## **§ 4 Neben- und Versorgungsanlagen**

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentlichen Straßen angrenzen, sind Nebenanlagen unzulässig.
- 4.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## **II. Maß der baulichen Nutzung**

### **§ 5 Allgemeines**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### **§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### **§ 7 Bauweise**

- 7.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt.
- 7.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO.
- 7.3 Für die Firstrichtung der Gebäude sowie die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Die Firstrichtung der Sattel- und Walmdächer für die entlang der nordwestlichen Plangrenze und weiter bis zur Schiftunger Straße befindlichen Grundstücke (entlang des vorhandenen Landwirtschaftlichen Wegs auf Flurstück 14560) ist im Bebauungsplan parallel zu den äußeren Baugrenzen festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans). Bei allen anderen Grundstücken wird keine Firstrichtung festgesetzt.

#### **§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche**

- 8.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 8.2 Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 der LBO sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Ausgenommen sind Überschreitungen auf festgesetzten privaten Grünflächen.
- 8.3 Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen sowie auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ (GR) und „Begleitgrün an Wegen“ (BG) sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig.

#### **§ 9 Oberflächenwasser, Regenwasserversickerung**

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (u. a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück über die bewachsene Bodenzone schadlos zu beseitigen. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn das Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden über mind. 30 cm bewachsener Bodenzone oder über gleichwertige Verfahren, wie künstliche Filtersubstrate (Terra-Mall-Regenspeicher oder Müller-Schacht) versickert.

#### **§ 10 Führung von Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Leitungen (keine oberirdischen Leitungen) zulässig. Dabei sind die Sicherheitsbestimmungen des jeweiligen Netzbetreibers einzuhalten.

## C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Halberstunger Feld, 1. Teilabschnitt gemäß § 74 LBO

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung, GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### § 1 Abstandsflächen

- 1.1 Die Mindesttiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richtet sich, abweichend von der LBO, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 1.2 Die Summe der auf einem Baugrundstück einzuhaltenen gegenüberliegenden seitlichen Grenzabstände muss mindestens 7,0 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,0 m betragen muss. Für die Baugrundstücke, für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nur Doppelhausbebauung festgesetzt ist, beträgt der geringste seitliche Grenzabstand 3,0 m.
- 1.3 Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

### § 2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 9,50 m festgesetzt, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes ab Oberkante Straßenachse.  
Im Einzelfall kann eine Überschreitung der Firsthöhe um 0,50 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Dachkonstruktion für die Dämmung des Daches eine größere Konstruktionshöhe als üblich erfordert (Aufsparrendämmung).
- 2.2 Traufhöhe (TH): Bei den Baugrundstücken entlang der nordwestlichen Plangrenze bzw. entlang des vorhandenen Wirtschaftswegs auf Flurstück 14560 bis zur Schiftunger Straße (Firstrichtung parallel zu den Baugrenzen) wird das Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) auf der nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksseite für die landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude in den Außenbereich auf 5,0 m festgesetzt.  
Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von Oberkante Straßenachse bis Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren.  
  
Bei Gebäuderücksprüngen darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe um max. 1,0 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Gesamtwand ist.  
  
Bei den Baugrundstücken entlang der nordwestlichen Plangrenze bis zur Schiftunger Straße (entlang des vorhandenen Landwirtschaftlichen Wegs auf Flurstück Nr. 14560) sind nur die Haustypen II und III zulässig (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans).
- 2.3 Die Sockelhöhe (SH) der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) wird auf 0,70 m bis 1,00 m festgesetzt. Die Sockelhöhe ist auf die festgelegte Straßenoberkante vor Gebäudemitte zu beziehen. Ausnahmsweise kann eine Sockelhöhe bis zu 1,40 m zugelassen werden, soweit dies zu Entwässerungszwecken notwendig ist.

2.4 Die Dachneigung muss bei den Wohngebäuden, soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind, betragen:

entweder flach geneigtes Dach	18° bis 28°	bei Haustyp I
oder steil geneigtes Dach	30° bis 45°	bei Haustyp II
beim Pultdach	15° bis 25°	bei Haustyp III

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zwingend.

2.5 Dachgauben und/oder Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° gestattet. Ihre Summe darf 10% der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten.

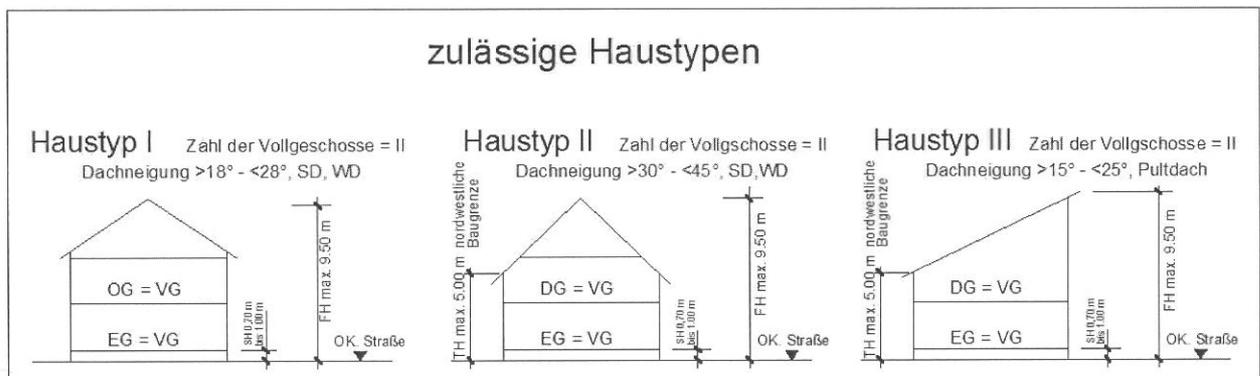
2.6 Zulässige Dachformen:  
Satteldach, Walmdach, Pultdach bei den Grundstücken entlang der nordwestlichen Plangrenze bis zur Schiftunger Straße (entlang des Landwirtschaftlichen Wegs auf Flurstück 14560)

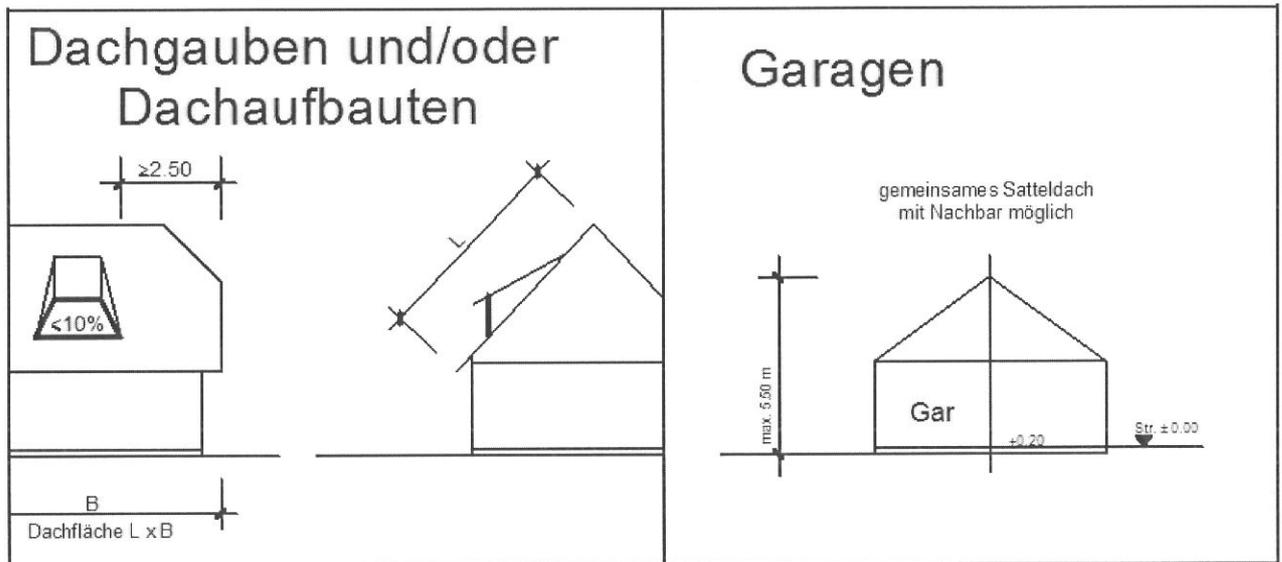
2.7 Dachbegrünungen sind zulässig. Bei Doppelhäusern muss die Dachdeckung einheitlich sein.

2.8 Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Wegen der vorgesehenen Versickerung ist die Verwendung von Kupfer, Zink und Blei bei der Dacheindeckung nicht zugelassen.

2.9 Bei Ausführung von Dachinstallationen (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) sind keine Materialien aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen zu verwenden.

Zulässige Haustypen:





### § 3 Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Garagen und Stellplätze sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit Vorschriften der LBO nicht entgegenstehen. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünfläche festgesetzt sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen angrenzen, sind Garagen unzulässig. Ausgenommen ist das Grundstück Flurstück 14568/7 an der Lärchenstraße, wo eine Fläche für eine Garage im Plan festgesetzt und dort zulässig ist.

Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie / Gehwegaußenkante bis Außenkante der Dachkonstruktion des Carports einhalten.

Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Abstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.

- 3.2 Bei aneinander gebauten Garagen zweier angrenzender Grundstücke muss die Dachausbildung gleich sein. Bei Ausbildung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab Oberkante Straßenachse bis Oberkante Abschluss Flachdach höchstens 3,0 m betragen.

Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Straßenachse bis Oberkante Firstziegel, abweichend von den Vorschriften der LBO, das Maß von 5,50 m nicht überschreiten. Freistehende Pultdachfirste über 3,00 m Höhe sind entlang der Grundstücksgrenze unzulässig.

- 3.3 Die Abdeckung einer Garage mit Flachdach bzw. von flach geneigten Garagendächern bis  $15^\circ$  hat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB zwingend in Form einer Dachbegrünung zu erfolgen.

### § 4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 4.1 Für Einfriedigungen gelten die §§ 11 bis 13 Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg. An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen bzw. Sichtdreiecken darf die Höhe der Einfriedigung nicht mehr als 0,70 m, gemessen über Straßenachse der Erschließungsstraßen vor Gebäudemitte, betragen. Einfriedigungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen dürfen max. 1,0 m Höhe über Straßenachse betragen.

Geschlossene (nicht durchsichtige) Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m, gemessen über Straßenachse der Erschließungsstraßen vor Gebäudemitte, zulässig.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind jegliche Einfriedigungen unzulässig.

- 4.2 Aufschüttungen, Stützmauern:  
Die Erhöhung (Aufschüttung) eines Grundstücks darf gegenüber dem Nachbargrundstück nur mit einer Mauer oder in einer anderen geeigneten Art mit einer max. Höhe von 0,70 m, gemessen über Straßenachse der Erschließungsstraße vor Gebäudemitte, erfolgen.

## **§ 5 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- 5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den Baugrenzen sind, soweit sie als Stellplatzfläche benötigt werden, in wasserdurchlässiger Weise (Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) zu befestigen, ansonsten gärtnerisch zu gestalten. Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“ (Ausgabe Mai 2008) von bis zu 0,7. Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen keine baulichen Befestigungen hergestellt werden.

- 5.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (u. a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

Flächenversiegelungen innerhalb der Baugrundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß DWA-Merkblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Nachweis der Schadlosgkeit) zu erfolgen.

## **§ 6 Erhaltungsgebot**

- 6.1 Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen, für die im Bebauungsplan Erhaltungsgebot festgesetzt ist, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden.
- 6.2 Unvermeidliche Abgänge von Bäumen mit Erhaltungsgebot sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB innerhalb eines Jahres durch standortgerechte Nachpflanzung in gleichem Umfang zu ersetzen.

## **§ 7 Pflanzgebot (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- 7.1 Innerhalb der privaten Grünflächen wird eine Pflanzbindung von heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes anzulegen und zu unterhalten.

- 7.2 Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger, heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Bei den Bäumen sind nur Arten entsprechend Nr. 11 „Anpflanzungen“ zu verwenden.
- 7.3 Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereichs verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich wird.
- 7.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 7.5 Unverschattete west- und südexponierte Fassaden sollen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

## D. Hinweise

### Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen entlang des Kastaniengrabens sind gemäß § 68b Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) verboten:

1. Der Umbruch von Grünland.
2. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen und, soweit erforderlich, der Umgang in standortgebundenen Anlagen.
3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Für die Höhenlage und Detailplanungen der Verkehrsflächen und Entwässerungsanlagen sind die Angaben der Fachplanungen maßgebend und sind zu beachten.

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Tragfähigkeit aller Straßen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, muss für deren Gewicht von bis zu 26 t ausgelegt sein. Das gilt auch für die „provisorische Verkehrsfläche für Abfallsammelfahrzeuge“ im südlichen Teil des Plangebietes. Das Lichtraumprofil aller Straßen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, muss bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freigehalten werden.

### Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzheim vom 22.05.1997:

#### „§ 1

#### Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup> erhöht.

#### § 2

#### Geltungsbereich

Geltungsbereich der Satzung ist grundsätzlich das gesamte Gemarkungsgebiet. Sie gilt nicht für die in Bebauungsplänen als GE und SO (§§ 8 und 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) ausgewiesene Gebiete und im Außenbereich.“

## **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, kleiner ausgewiesen als die festgesetzte Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar festgesetzt ist.

### **8. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Gasversorgung**

- 8.1 Die „Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser“ (Wasserversorgungssatzung, WVS) der Gemeinde Sinzheim ist zu beachten.
- 8.2 Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die „Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ (Abwassersatzung, AbwS) der Gemeinde Sinzheim zu beachten.
- 8.3 Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft.
- 8.4 Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rastatt zu beachten.

### **9. Bodenschutz**

- 9.1 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu melden.
- 9.2 Die Flächenversiegelung der Grundstücke ist auf das für die jeweils beantragte bauliche und betriebliche Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Während der Bauphase ist der Oberboden durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünter Miete bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen zu schützen. Die Miete darf nicht durch Befahren o. ä. belastet werden.

### **10. Schall**

Es wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Die untersuchten Fassaden mit einem Lärmpegelbereich von I, II und III sind im Anhang gekennzeichnet.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und III sind neue Bauvorhaben nur zulässig, wenn die Außenbauteile folgende Anforderungen erfüllen:

Für Wohnräume gelten die angegebenen Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989.

Für die Schlafräume sind die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, jeweils um eine Stufe zu erhöhen.

Die Dimensionierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen (Außenbauteile), müssen ebenfalls nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989 durchgeführt werden. Diese stellt in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ an Aufenthaltsräume in Wohnungen folgende Anforderungen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB (A)	$R'_{w,res}$ in dB Aufenthaltsräume (Schlaf- und Wohnräume)
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

Tabelle 1: Anforderungen an das resultierende, bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989

Unter Einbeziehung der Geometrie der betroffenen Räume und der Schalldämm-Maße der Außenwände, lassen sich damit die benötigten Schallschutzfensterklassen nach (10) berechnen. Da die Anforderungen an den Wärmeschutz ohnehin zu erfüllen sind und dafür Fenster benötigt werden, die der Schallschutzfensterklasse 2 entsprechen, ist allerdings erst ab Schallschutzfensterklasse 3 ein zusätzlicher Aufwand erforderlich.

Alle Schlafräume, die kein Fenster nach Osten zur lärmabgewandten Seite haben, sind mit einer Lüfterleiste oder künstlichen Belüftung auszustatten.

(10) VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987

Lärm vom Spielplatz und Bolzplatz:

Beim geplanten Spielplatz und Bolzplatz handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Freizeitanlage.

Die Gemeinde wird die Betriebszeiten für den Spiel- und Bolzplatz ordnungsrechtlich so festlegen, dass die Ruhezeiten abends nach 20.00 Uhr und sonntags eingehalten werden.

## 11. Anpflanzungen

Bei der Gartenanlage sollen folgende standortheimische Arten berücksichtigt werden:

Große Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v. a. Walnuss, Birne, Süßkirsche

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Mittlere und kleine Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v. a. Äpfel, Zwetschgen, Mirabellen

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)

Heinbuche	(Carpinus betulus)	
Eberesche = Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	
Mehlbeere	(Sorbus aria)	

Büsche:

Hainbuche	(Carpinus betulus)	
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Kornelkirsche	(Cornus mas)	essbare Früchte
Haselnuss	(Corylus avellana)	essbare Früchte
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	essbare Früchte
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)	essbare Früchte
Strauchrosen	(Rosa versch. Sorten)	
Brombeere	(Rubus fruticosus)	essbare Früchte
Purpurweide	(Salix purpurea)	
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	gekocht essbare Früchte

Zur Verwendung als geschnittene Hecke (z.B. als Einfriedung) werden folgende heimische Arten empfohlen:

**Fettdruck** = **sehr gut geeignet**  
Unterstrichen = immergrün

Laubgehölze:

<b>Feldahorn</b>	(Acer campestre)	
<b>Hainbuche</b>	(Carpinus betulus)	
Kornelkirsche	(Cornus mas)	
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	
<u>Liguster</u>	(Ligustrum vulgare)	giftig!

Nadelgehölze:

<u>Fichte</u>	(Picea abies)	
<u>Eibe</u>	(Taxus baccata)	giftig!

Für die Fassadenbegrünung wird empfohlen:

Selbstklimmer:

Efeu	(Hedera helix)	giftig!
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)	giftig!
Kletterhortensie	(Hydrangea anomala ssp. petiolaris)	

Pflanzen die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):

Berg-Waldrebe	(Clematis montana)	schwach giftig!
Kletterrosen	(Rosa-Arten)	

Pflanzen die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger):

Geißblatt	(Lonicera-Arten)	Beeren giftig!
Blauregen	(Wisteria sinnensis)	giftig!
Kiwi	(Actinidia chinensis)	essbare Früchte
Knöterich	(Fallopia aubertii)	sehr stark wachsend
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)	

## 12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Sinzheim, den 19.09.2013

  
Ernst  
Bürgermeister

