

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan „In der Litzlung“
und örtliche Bauvorschriften „In der Litzlung“**



1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA – allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN (§ 1 (5) BauNVO)

Folgende gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Ziffer 3).

1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinn von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Maximalwerte siehe Nutzungsschablone

1.2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) *Maximalwerte siehe Nutzungsschablone*

Als Bezugshöhe für das jeweilige Baugrundstück gilt die in Grundstücksmittle gemessene Höhe des Fahrbahnrandes. Bei Eckgrundstücken wird das Mittel aus den beiden Straßenseiten zur Bestimmung der Bezugshöhe herangezogen.

*Die **HbA** wird zwischen der Oberkante First (Dachhaut) und dem vorgeannten unteren Maßbezugspunkt gemessen.*

1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Absatz 6 LBO sowie Vorbauten gemäß § 5 Absatz 6 Ziffer 2 LBO dürfen die überbaubaren Flächen gemäß den Vorgaben der LBO überschreiten; sie müssen mindestens 2 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

pro Grundstück ist maximal ein untergeordnetes Nebengebäude zulässig; sonstige Nebenanlagen die keine Gebäude sind, wie Werbeanlagen, Teppichklopfstangen oder Spielgeräte bleiben hiervon unberührt.

Garagen sowie Carports mit seitlichen Wänden sind nur innerhalb der überbaubaren und der dafür vorgesehenen Flächen(Ga-Flächen) zulässig.

Garagen haben bei Anordnung senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche mindestens 3 m Abstand von der Verkehrsfläche einzuhalten, bei Anordnung parallel zur Verkehrsfläche mindestens 0,50 m. Ist der Abstand zur Verkehrsfläche kleiner als 5 m ist ein elektrischer Garagenöffner zu installieren.

Carports ohne seitliche Wände sowie Stellplätze sind – außer in öffentlichen Grünflächen – im Plangebiet überall zulässig. Carports haben bei Anordnung senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche mindestens 2 m Abstand (gemessen ab Vorderkante Dach) von der Verkehrsfläche einzuhalten, bei Anordnung parallel zur Verkehrsfläche mindestens 0,50 m.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig, in Wohngebäuden als Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen.

1.6 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Der Rohfußboden (RF) darf nicht mehr als 1,00 m über der in Ziff. 1.2.2

genannten Bezugshöhe liegen (Sockelhöhe).

1.7 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen und Betonrückenstützen sowie Stützmauern liegen grundsätzlich in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und sind dort in der technisch erforderlichen Breite zu dulden; sie werden Bestandteil der privaten Grundstücke.

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Je Baugrundstück bis 450 m² Größe ist ein mittelgroßer Laubbaum aus der Liste im Anhang zu pflanzen; je Baugrundstück größer 450 m² sind zwei mittelgroße Laubbäume zu pflanzen. Bestehende, zu erhaltende Bäume und zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet. Hinweis: Pflanzqualität mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Flachdächer (von Garagen und Nebenanlagen) sind mit mindestens 8 cm Vegetationstragschicht zzgl. Dränschicht zu begrünen.

1.9 NOTWENDIGE VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN NACH § 9 (1), Nr. 24 BauGB, aufgrund des Schienenverkehrs- und Straßenverkehrslärms:

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich V liegen:

Fläche A zwischen der bestehenden Lärmschutzwand westlich der B 3 neu und einer zu dieser parallelen Linie in einem Abstand von 12 m im Bereich der 2 m hohen Wand und einem Abstand von 3 m im Bereich der 3,5 m hohen Wand.

Im Lärmpegelbereich IV liegen:

Fläche B in einem Abstand zur vorhandenen Lärmschutzwand zur B 3 neu von 12 m zur 2 m hohen Wand bzw. einem Abstand von 3 m zur 3,5 m hohen Wand bis 50 m zu der gesamten Wand.

Im Lärmpegelbereich III liegen:

Fläche C in einem größeren Abstand als 50 m zur vorhandenen Lärmschutzwand zur B 3 neu bis zur westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes.

Fenster von Schlafräumen dürfen nicht in Gebäudefronten mit dem Lärmpegelbereich V liegen. Aufenthaltsräume in den Lärmpegelbereichen IV und V sind mit Fremdbelüftungen ohne oder mit nur geringem Eigengeräusch auszustatten. Für den Lärmpegelbereich III wird empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fremdbelüftungen auszustatten.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ÄUSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) Ziffer 1 LBO)

Holzhäuser sowie Verkleidungen aus Holz (auch ganzflächig) sind zulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Im Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig; abweichend davon beträgt die Minstdachneigung für Pultdächer 15°. Tonnen- und Halbtonnendächer sind ebenfalls zulässig. Die zwei Hälften eines Doppelhauses sind mit derselben Dachform und -neigung zu bauen.

Im Geltungsbereich sind Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO in ihrer Dachform und -neigung frei.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen 2/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten; sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum giebelseitigen Rand der Dachfläche sowie 0,90 m zum First einhalten (gemessen parallel zur Dachneigung).

Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung anzupassen. Zur Dacheindeckung sind keine glänzenden Materialien zulässig.

Flachdächer sind mit einer mindestens 8 cm messenden Vegetationstragschicht zu begrünen.

2.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN UND GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) ZIFFER 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedungen (inkl. Zäune und Hecken) sowie Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Standplätze von Abfallbehältern auf den privaten Baugrundstücken sind zu begrünen (Sichtschutz).

2.3 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN UND HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN (§§ 37 und 74 (2) LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m² erhöht auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit; halbe Stellplätze sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

Die Herstellung von Stellplätzen ist im Plangebiet eingeschränkt auf solche, die mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt sind (Schotter, Rasenpflaster, dränfähiges Pflaster).

2.4 FESTSETZUNG ZUR NATURVERTRÄGLICHEN NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.v.m. ; §1 (5) Nr. 7 BauGB; § 9 (1) Nr.14 oder 20 BauGB)

Hierzu wird folgende festgesetzt:

- *Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über 30 cm bewachsene Bodenzone oder gleichwertige künstliche Filtersubstrate zu versickern.*
- *Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 zu erfolgen.*
- *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.*
- *Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Dachrinnen und Fallrohre sind davon ausgenommen.*

Hinweis:

Nach der Verordnung über die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnisfrei möglich, wenn in Mulden über 30 cm bewachsene Bodenzone versickert wird. Erfolgt die Versickerung über künstliche Filtersubstrate (Terra-Mall-Regenspeicher oder Müller-Schacht) sind diese Verfahren ebenfalls erlaubnisfrei.

3 HINWEISE

3.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

3.2 Zisternen:

Das unbelastete Dachablaufwasser soll auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne mit mindestens 1,50 m³ Volumen je 100 m² Dachfläche gesammelt werden. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Die ordnungsgemäße Ausführung der Zisterne mit Zu- und Abläufen ist im Entwässerungsgesuch (als Bestandteil des Baugesuchs) darzustellen. Für Brauchwasser aus Zisternen, welches dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird, ist eine Zähleinrichtung einzubauen.

3.3 Wasserdurchlässige Beläge:

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hof-Flächen und Stellplätze sollen mit offenen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

3.4 Bodenschutz:

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

3.5 Baumschutz:

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

3.6 Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß denkmalschutz-rechtlicher Bestimmungen der zuständigen Denkmalpflegebehörde (z. B. beim Landratsamt) zu melden.

3.7 Lichtraumprofil:

Im Bereich der Zufahrten, im gesamten Straßenverlauf und um die Wendeflächen muss das erforderliche Lichtraumprofil (z.B. für Müllfahrzeug) in einer Höhe von 4, 5 m dauerhaft freigehalten werden.

Sinzheim, 20.01.2011



Ernst,
Bürgermeister

ANHANG: ARTENLISTE FÜR PFLANZUNGEN

Großkronige Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter – Linde

Mittelkronige Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirnen Sorte
Tilia cordata ,Greenspire'	Winterlinde

Bewährte, robuste und resistente Obstsorten sind:

(laut Angaben der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landkreises Rastatt)
Die Sorten sollen auf starkwüchsigen Unterlagen veredelt sein.

Apfel

Akane (fr.)
Alkmene (fr.)
Elstar (m.)
Gala Royal (m.)
Goldrush (s. sp.)
Jakob Fischer (fr.)
Jonagold (sp.)
Primiera (s. sp.)
Roter Boskoop (sp.)
Rubinola (sp.)
Schweizer Glockenapfel (s. sp.)
Topas (m.)
Vista Bella (s. fr.)
Zabergäu - Renette (sp.)

Birnen

Alexander Lucas (sp.)
Benita (m.) (Kreuzung Nashi x
Birne)
Condo (m.)
Gräfin von Paris (m.)
Gute Luise (fr.)
Pierre Corneille (sp.)
Williams Christ (fr.)

Pflaumen

Bühler Frühzwetschge (m.)
Elena (s.sp)
Hauszwetschge (sp.)
Katinka (fr.)
Nancymirabelle Typ 1510
Ortenauer(sp.)

Geeignete Gehölzarten für geschnittene Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Vorschlagsliste für begrünte Flachdächer:

Allium flavum	Gelber Lauch
Allium sphaerocephalon	Wilder Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Linum flavum	Gelber Lein
Lychnis viscaria	Pechnelke
Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuss
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga Arten und Sorten	Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Teucrium chamaedrys	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian