

Gemeinde St. Leon-Rot

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Wohnprojekt Franziskusstraße“**

Vorhabenträger:

Interessen-, Planungsgemeinschaft Mehrgenerationenwohnen St. Leon-Rot
c/o pro...Wohngenossenschaft eG
Hornbergstraße 82
70188 Stuttgart

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

02. Juni 2021

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp
M. Sc. Nathalie Sauer
M.Sc. Christina Kontaxis

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Wohngebäude (§ 4 BauNVO i.V.m. 12 BauGB)

Zulässig ist ein Wohngebäude mit maximal 19 Wohneinheiten und einem Gemeinschaftsraum.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Höhenangabe „m ü.NHN“ festgesetzt. Die Höhenangabe gilt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

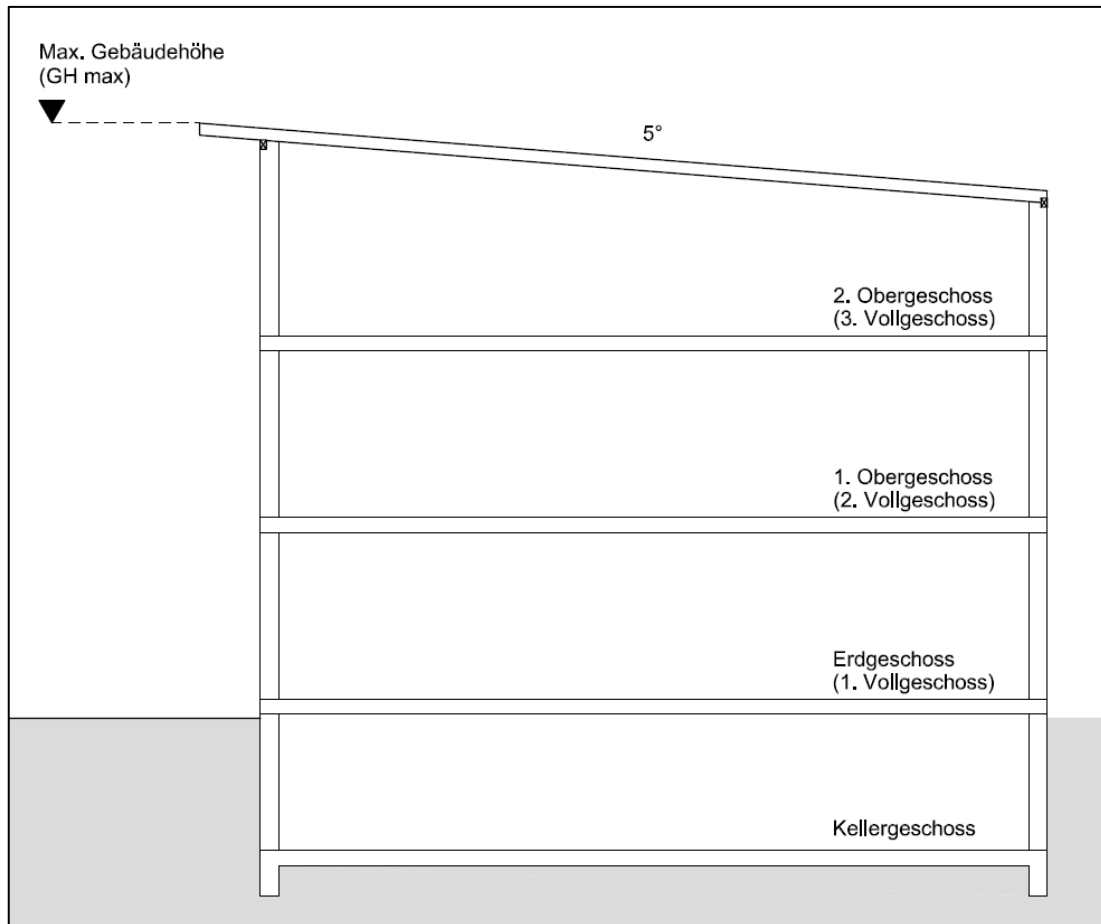


Abb.: Schemaschnitt zur Veranschaulichung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe

2.2 Technische Aufbauten

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GH_{\max} bis zu 1,50 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.

Es wird auf die Festsetzung II.3 „Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ verwiesen.

2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Höhenangabe „m ü.NHN“ festgesetzt. Die Höhenangabe gilt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandabdeckung).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Innerhalb der mit „T/B“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Terrassen und Balkone, innerhalb der mit „E“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nur Aufzüge und überdachte Zuwegungen sowie innerhalb der mit „FSt/M“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche nur Fahrradstellplätze und Mülltonnenabstellplätze zulässig. Des Weiteren sind die genannten baulichen Anlagen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird auf Punkt 4 verwiesen.

Innerhalb der mit „Zufahrt TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage zulässig.

4. Stellplätze für Pkw und Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze für PKW und Tiefgaragen

Oberirdische Stellplätze für Pkw sind ausschließlich in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „T/B“, „E“ und „FSt/M“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen insbesondere im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

5.2 Niederschlagswasserversickerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist zu versickern. Sofern durch die Nutzung auf den Grundstücken eine Niederschlagswasserversickerung nicht bzw. nur zum Teil möglich ist, müssen potenziell belastete Flächen in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

5.3 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1

der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG beachtet werden:

- Die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 4 BNatSchG).

Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

- Es ist zu vermeiden, dass der Geltungsbereich vor Beginn der Bebauung wieder brach fällt, damit er nicht an Attraktivität für Reptilien gewinnt.

Sollte dies nicht gewährleistet werden, wird vor Baubeginn die Aufstellung eines Reptilienzaunes an der West-, Süd, und Ostseite des Geltungsbereichs und eine erneute Suche nach und ggf. Umsiedlung von Zauneidechsen innerhalb der Vegetationsperiode erforderlich.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmpegelbereiche

Für das gesamte Plangebiet ist der nach DIN 4109-2:2018-01 (Kapitel 4.5.5) ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel in Form des Lärmpegelbereiches IV als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01 (Kapitel 4.5.5) an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

An allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25a BauGB und Nr. 14 BauGB)

7.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten versehen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

7.2 Schutz von Vögeln für Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 % oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Es sind 6 heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrüneten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

8.3 Dachbegrünung

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachflächen sichergestellt ist.

8.4 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm
- Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

9. Höhenlage des geplanten Geländeneiveaus (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Um eine einheitliche Geländeoberfläche im Plangebiet zu erreichen und eine Barrierefreiheit zu schaffen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage der Geländeoberfläche mit 106,30 m.ü. NN festgesetzt.

Die festgesetzte Höhenlage der Geländeoberfläche dient der Klarstellung im Sinne von § 2 Abs. 6 LBO.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 74 Abs. 7 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

1. Dachform

Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

2. Sichtschutzanlagen

Mülltonnenabstellplätze und Fahrradstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

3. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um 1,50 m zurückzusetzen.

4. Stellplatzsatzung (§ 74 LBO)

Abweichend von den Vorgaben der Gemeinde St. Leon-Rot sind für Wohnungen unter 60 m² 1,0 Stellplätze, für Wohnungen zwischen 60 und 85 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 85 m² sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Wohngemeinschaften 2,0 Stellplätze für PKW je Wohnung herzustellen.

5. Schutz des außerhalb des Baugrundstücks liegendem Bestand

Der außerhalb des Baugrundstücks liegende Gehölzbestand ist vor jeglichen Eingriffen während der Baumaßnahme durch geeignete Mittel zu schützen (z.B. durch einen Bauzaun).

III Hinweise und Empfehlungen

1. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Arbeitsblätter bei der Gemeindeverwaltung St. Leon-Rot, Rathausstraße 2, 68789 St. Leon-Rot eingesehen werden.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Bodenschutz und Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Umwelt, Referat 52, Gewässer und Boden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4. Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des Wassergewinnungsgebietes der Brunnen Wiesloch (WSG-Nr. 226.021).

5. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Stuttgart zu verständigen (Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Tel. 0711 904 400 00).

6. Wasserrechtliche Erlaubnis der Versickerung

Die Versickerung bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Behörde.

7. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Caryopteris clandonensis	Bartstrauch
Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Cytisus decumbens	Zwergginster
Cytisus kewensis	Elfenbeinginster
Euonymus fortunei "Gracilis"	Spindelstrauch
Genista tinctoria	Färberginster
Juniperus com. "Repanda"	Kriechwacholder
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Spiraea bumalda	Rote Sommerspiere