

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Oberstiftstraße Stand 25.01.2007

## A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungen sowie Betriebsarten gegliedert:
  - 1.1 Bereich Ziff. 1, 2, 2.1, 3 und 4 „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2)1 und 3 BauNVO
    - Wohngebäude
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
  - 1.2 Bereich Ziff. 1.1 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2)1, 2, 3 und 5 BauNVO
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
  - 2.1 Die Stellung der Gebäude ist teilweise durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Ansonsten ist die Stellung der Gebäude frei wählbar.
3. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind im Bereich Ziff. 1, 3 und 4 unzulässig  
Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
  - 3.1 Bei Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen oder Parkdecks darf die zulässige Geschoßflächenzahl gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden. Die Flächen von begrünten Tiefgaragen bleiben bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt.
  - 3.2 Im Bereich Ziff. 1 und 2 sind gem. § 12 (6) BauNVO Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 3.3 Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird gem. § 9(1)6 BauGB eingeschränkt. Zulässig sind:
    - Im Bereich Ziff. 1, 3 und 4 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.
    - Im Bereich Ziff. 1.1, 2 und 2.1 maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude.
  - 3.4 Die in der Planzeichnung (Schemaschnitt) dargestellten Höhen sind gem. § 16(2) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.  
Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
  - 3.4.1 Bei Errichtung von Flachdächern gilt die Traufhöhe als zulässige Obergrenze.

## B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB

1. **Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich**
  - 1.1 Dächer:
    - 1.1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 88(6) LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer von 25° - 45° sowie Flachdächer zulässig.  
Bei Errichtung von Pultdächern wird als Differenz zwischen Traufhöhe und OK Dach maximal 3,5 m festgesetzt.  
Bei Ausführung als Mansarddach, begrüntes Dach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
    - 1.1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind in den Bereichen Ziff. 1 und 4 nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 3,0 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

- 1.1.3 Glasierte Eindeckungsmaterialien (Edelengoben) sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausgeschlossen, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen
- 1.2 Bei der Errichtung von Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen) ist im Falle eines niveaugleichen Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn bzw. Mischverkehrsfläche) gem. § 17(2) LBauO ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.  
Darüber hinaus ist auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten eine Fläche von bis zu 0,30 m Tiefe bereitzustellen. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
- 1.2.1 Die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Baumaßnahmen einschließlich sich ergebender Geländeeinschnitte und Geländeauftrag sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken vom Eigentümer zu dulden. (vergl. Darstellung der Böschungen)  
Der Zustand der Böschungen kann unter Beachtung der Festsetzung B)1.3 verändert werden.
- 1.3 Das Anlegen von Grundstückszufahrten zur L 141 sind im Bereich Ziff. 4 ausschließlich an den im Plan gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf je Grundstück maximal 5,0 m betragen.
- 1.4. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- 1.5 Offene Balkone dürfen auf einer Länge von maximal 50% der Gebäudefront die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten.
- 2. **Für den Bereich des Mischgebietes**
- 2.1 Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

**C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB**

- 1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- 2. Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen zu gliedern. Für jeweils 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in unmittelbarer Zuordnung zu pflanzen.
- 3. Für neu zu errichtende Gebäude ist das aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken z. B. mittels Mulden, Teiche oder Rigolen zurückzuhalten. (Fassungsvermögen mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche).  
Eine breitflächige Einleitung des Planungsbereiches östlich der Oberstiftstraße in den Föhrenbach ist nach Rückhaltung zulässig. Es ist ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal in der Oberstiftstraße möglich. Das Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird ohne eine Rückhaltung direkt in den vorh. Regenwasserkanal eingeleitet.
- 4. Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und extensiv zu unterhalten. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ist ein Laubbaum nach Nr. C 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhanden Bäume nach Nr. C 7 sind darauf anzurechnen. Die Anlage von Fußwegen, kleinen Plätzen, Spielräumen sowie Erdmulden zur Niederschlagsbewirtschaftung ist zulässig.
- 5. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Dies gilt auch für Bäume ab 25 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, ohne besondere zeichnerische Darstellung. Die Bäume sind bei natürlichem Verlust zu ersetzen.
- 6. Für festgesetzte Bepflanzungen sind standortgerechte Laubholzarten gem. Pflanzliste zu verwenden.
- 7. Die innerhalb der Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhandenen Vegetationsstrukturen, insbesondere die Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Flächen sind parkartig mit Baumreihen und Baumgruppen, in Ufernähe auf min 10m Breite als geschlossener Ufersaum unter Berücksichtigung des Bestandes im Sinne der Aktion Blau zu entwickeln.

## D) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

| <b>Lärmpegelbereich</b> | <b>erforderliches Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB Raumarten</b> |                                |
|-------------------------|--|--------------------------------|
|                         | <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen</i>   | <i>Büroräume und ähnliches</i> |
| III                     | 35   | 30                             |
| IV                      | 40   | 35                             |
| V                       | 45   | 40                             |

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

|  |       |
|--|-------|
| Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) | 30 dB |
| Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) | 35 dB |
| Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) | 40 dB |
| Läden tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)     | 45 dB |

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.“

## Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Einzelheiten sind durch Einzeluntersuchung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären.
2. Bei Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern.
3. Die Bebauung im Bereich zwischen Oberstiftstraße und Schweicher Bach muss mittels überlanger Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser / Trinkwasser) an die öffentlichen Leitungen in der Oberstiftstraße angeschlossen werden. Daher sind Hausanschlusschächte bzw. Übergabeschächte in den straßenseitigen Grundstücken erforderlich. Für diese Schachtbauwerke und die verbindenden Anschlussleitungen sind dingliche Sicherungen der begünstigten Privaten zu lasten der straßenseitigen Grundstücke erforderlich, es sei denn, es handelt sich um identische Eigentümer. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entwässerung der unter der Rückstauenebene befindlichen Gebäudeteile in freiem Gefälle nicht gewährleistet ist.
4. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
5. Die Zulässigkeit von Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Ausführungsplanung vorbehalten; der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite fest.

## Anhang

(Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze)

### Bäume

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Carpinus betulus                    | Hainbuche in Sorten      |
| Fraxinus excelsior                  | Esche                    |
| Prunus avium                        | Vogelkirsche             |
| Quercus petraea                     | Traubeneiche             |
| Sorbus aucuparia                    | Eberesche                |
| Tilia cordata                       | Linde i.S.               |
| Tilia europaea                      |                          |
| Acer campestre                      | Feldahorn                |
| Acer platanoides                    | Spitzahorn i.S.          |
| Acer pseudoplatanus                 | Bergahorn i. S.          |
| Castanea sativa                     | Esskastanie              |
| Quercus petraea                     | Traubeneiche             |
| hochstämmige Obstbäume:             | regional typische Sorten |
| Malus, Pyrus, Prunus, Juglans regia | Walnuß                   |

### Sträucher

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea   | Hartriegel         |
| Corylus avellana   | Hasel              |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen     |
| Rosa canina        | Hundsrose          |
| Rosa multiflora    | Büschelrose        |
| Salix caprea       | Salweide           |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus    | Wasserschneeball   |
| Populus tremula    | Espe               |
| Salix viminalis    | Korbweide          |
| Salix fragilis     | Bruchweide         |
| Salix purpurea     | Purpurweide        |

### Wandbegrünung

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Hedera helix                | Efeu           |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein    |
| `Veitschii`                 |                |
| Polygonum aubertii          | Knöterich      |
| Lonicera species            | Geißblattarten |
| Wisteria sinensis           | Blauregen      |
| Campsis radicans            | Trompetenblume |

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16

Heister: 2xv, 200 - 250

Sträucher: 2xv, 150 - 200