

Textteil

Bebauungsplan Am Hausweinberg
Stadtteil 41 "Hegensberg"
Vorentwurf vom 20.09.2022

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- 2.1 Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der außerhalb der Baugrenzen liegenden Terrassen und Balkone um max. 20 m² überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Die festgesetzte Baugrenze darf in süd-südwestlicher Richtung durch Terrassen und Balkone auf einer Länge von max. 8,0 m und einer Tiefe von max. 2,5 m überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Auf den Flächen für Garagen sind ebenfalls nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Wohngebäude dürfen nicht mehr als eine Wohnung (max. 1 WE) haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719:1987-08, insbesondere die hier maßgebliche Tabelle 6 der Ziffer 6.3, hingewiesen (siehe hierzu unter "B Hinweise 4").

Raumart	Mittelungspegel L_m dB	mittlere Maximal- pegel L_{max} dB
3 Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40	40 bis 50
3.2 Büros für mehrere Personen	35 bis 45	45 bis 55
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 bis 50	50 bis 60

(Auszug aus der Tabelle 6 der VDI 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987.)

7 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit klein- bis mittelkronigen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind z. B. Feldahorn und Hainbuche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7.2 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

Ausgenommen sind Dachflächen bis zu 10 m², Oberlichter sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.

Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

7.3 **Pflanzgebot für Vorgartenfläche**

Die mit Pflanzgebot festgesetzte Vorgartenfläche ist als Grünfläche (Vorgarten) mit Stauden-, Rasen- und/oder Gehölzflächen herzustellen. Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie Müllauffstellflächen dürfen insgesamt max. 40 % der Vorgartenlänge und Vorgartenfläche einnehmen.

B Hinweise

1 **Fund von Kulturdenkmalen**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

2 **Artenschutz**

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Entwurf ist vorgesehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG sind zu vermeiden. Die Baufelddräumung, insbesondere die Rodung von Bäumen, ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen Oktober und Februar, durchzuführen.

Die Bäume sind durch Fachgutachter rechtzeitig vor der Rodung auf Horste, Bruthöhlen und potentielle Fledermausquartiere zu kontrollieren. Gegebenenfalls ist die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3 **Verwendungsverbot für Brennstoffe**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

4 **Richtlinien**

Die VDI 2719:1987-08 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.

Zudem kann die VDI 2719:1987-08 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschriften außer Kraft:

- Der Bebauungsplan Anhäuserstraße (Nr. 827),
Lageplan vom 17.07.2002,
Inkraftgetreten am 22.05.2003

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).