

**TEXTTEIL**

**Fassung vom 3. September 2021**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)**

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Gebiet auf 0,4 als Obergrenze festgesetzt (siehe Planeintrag). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO um bis zu maximal 0,80 überschritten werden.

Die Attikahöhe darf höchstens 8,60 m über Bezugshöhe betragen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Bebauungsplan eingetragene Bezugshöhe, die sich an der Höhenlage des Grundstücks orientiert. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des jeweiligen Flachdachs (Attika).

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**4. Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB)**

In den Doppelhaushälften sowie dem freistehenden Einfamilienhaus ist jeweils eine Wohnung zulässig.

- 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 a BauGB) siehe Planeintrag.** Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen in der Größe 20/25 (= Stammumfang 1 m über Wurzelansatz).

Das Pflanzgebot ist entsprechend dem Baumpflanzplan zum Bebauungsplan umzusetzen. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

## **7. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist in einem getrennten Kanalsystem zu führen und in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Zur Pufferung des Oberflächenwassers ist vor der Einleitung ein Staukanal mit 10 cbm Volumen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die gesamten befestigten Flächen sind mit Betonpflaster auszuführen mit Neigung zu den Vegetationsflächen hin, damit die größtmögliche Menge Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt wird.

Die Substratstärke der extensiv begrünten Flachdächer muss mindestens 8 cm betragen, um die gewünschte Pufferung und Verbrauch des Niederschlagswassers sicherzustellen.

## **8 Lärmschutz**

**Das Lärmschutzgutachten der IFB Ing. in seiner Fassung vom 17.08.2021 wird zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Einzelnen wird folgendes festgesetzt:**

### **Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, werden die nachstehenden Festsetzungen zum Schallschutz textlich festgesetzt.

### **Verkehrslärm**

Die aus den Anlagen F, Seite 1 und Seite 2, des schalltechnischen Gutachtens 11017.1c aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche an den Fassaden zu beachten. Anhand derer ist der Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile nach der aktuellen Normung, DIN 4109-1 | 2018-01, zu führen.

## **Gewerbelärm**

Die Überschreitungen des am Tag geltenden Orientierungswertes können mittels baulicher Maßnahmen (Schallschutz der Außenbauteile) kompensiert werden. Dazu sind die aus den Anlagen F, Seite 1 und Seite 2, des schalltechnischen Gutachtens 11017.1c aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche an den Fassaden zu beachten. Anhand derer ist der Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zu führen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung und eines erholsamen Schlafes bei geschlossenen bei geschlossenen Fenstern sind alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen mit Wärmerückgewinnung auszustatten.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 zu erbringen.

## **Grunddienstbarkeit**

Zur Absicherung des Bestandschutzes der angrenzenden Gewerbebetriebe wird in allen Grundbüchern, die für das vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heinrich-Perrot-Weg“ umfasste Gebiet neu gebildet werden, eine Grunddienstbarkeit wie folgt eingetragen::

An Werktagen darf durch die bestehenden Gewerbebetriebe ein maximaler Beurteilungspegel am Tag von  $L_{r,Tag} \leq 60 \text{ dB(A)}$  an den maßgeblichen Immissionsorten erreicht werden, der vom Grundstückseigentümer und seinen Rechtsnachfolgern ohne Einschränkung zu dulden ist.

Des Weiteren wird den Gewerbebetrieben in seltenen Fällen, d. h. an nicht mehr als zehn Tagen im Kalenderjahr, eine Überschreitung des o. g. Wertes zugestanden. Die Überschreitung wird auf einen maximalen Beurteilungspegel am Tag von  $L_{r,Tag,max} \leq 63 \text{ dB(A)}$  begrenzt. Dieser Wert ist von künftigen Eigentümern und deren Rechtsnachfolger ohne Einschränkung zu dulden.

### **Rechtsgrundlagen für den Textteil:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.IS 1057).
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Jan.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.IS 1063).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl.IS 1063).
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.v. 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der jetzt gültigen Fassung.
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBI S 357, 416) in der jeweils gültigen Fassung.

### **II. Hinweise**

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Ausgefertigt, Althengstett, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Dr. Clemens Götz  
Gemeinde Althengstett