

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 16.17 "Single Haus Park Winterbach"

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

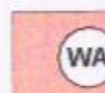
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässige Arten von baulichen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet:**
Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässige Arten von Nutzungen**
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:
- Betriebe des Bohrerbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden.
- Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB**
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
- 2.1 Zulässige Grundflächenzahl** (§§ 16,17 und 19 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Die maximal zulässige Grundflächenzahl im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 zulässig ist.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.
In Anwendung des § 16 Abs. 6 BauNVO werden Tiefgaragegeschosse ausnahmsweise nicht als Vollgeschosse angerechnet.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
Ein Vortritt von Gebäudeteilen wie Eingängen, Treppenaufgängen und Windfängen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 1,5 m) ist zugelassen.
In den Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken sind Terrassen und Tiefgaragen zulässig.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze, Garagen und Carports auch auf den Grundstücksflächen zwischen dem Fahrbahnrand der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den vorderen Baugrenzen sowie entlang der Mechersstraße zwischen der Grenze des Geltungsbereiches und den vorderen Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind nur in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig. Untergrobdnete Räume sind in den Tiefgaragegeschossen zulässig.
Terrassen sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung
Die innere Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigter Bereich) festgelegt. Am Ende des Wendehammers ist keine Ein- und Ausfahrt zulässig. Im Bereich der Winterbacher Straße wird ein Ein- und Ausfahrtbereich für Tiefgaragen festgesetzt.
- 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Reptilien
Zum Ausschluss von Verbotstbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich von Reptilien werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:
Die Baufelder sind vor Beginn und für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Einwandern von Individuen zu sichern. Vor Baubeginn ebenso wie während der baulichen Aktivitäten hat ergänzend regelmäßig die Kontrolle und ggf. ein Abfangen von Individuen zur Aktivitätszeit der Art aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen.
Der Abfang hat nach dem folgenden Plan erfolgen:
1. Der Eingriffsraum ist vor Abfang in Bereichen, von wo stets Tiere einwandern können, zeitnah gegen ein (Wieder-) Einwandern von Individuen zu sichern. Hierzu muss die Eingriffsfläche gemäß Vorgabe durch eine ökologische Beratung in entsprechenden Abschnitten mit einem quer verlaufenden Reptilienschutzzaun „reptiliendicht“ abgegrenzt werden.
2. Der Abfang hat mit Aktivitätsbeginn der Art zu erfolgen und soll von erfahrenen Herpetologen durchgeführt werden. Er hat schonend mit sogenannten Reptilienangeln zu erfolgen, wenn sinnvoll ggf. auch per Handfang (vgl. LAUFER 2014).
- Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Tiere sind ohne weitere Zwischenhaltung in die Flächen ihres unmittelbar umliegenden Gesamtlebensraumes zu verbringen.
Um ein Wiedereinwandern zu verhindern, muss der Reptilienzaun zunächst während der gesamten Bauarbeiten stehen bleiben. Um nicht abgefangenen, auf der Eingriffsfläche verbliebenen Tieren stets auch aktiv eine Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen, sind entlang des Zaunes aufseiten der Eingriffsfläche hierzu im Abstand von ca. 10 m Überstieghilfen zu installieren, die ein einseitiges Überklettern des Zauns aus dem Gefahrenbereich heraus erlauben.
- 7. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für schutzbedürftige Räume, bei denen der Beurteilungspegel über 55 dB(A) tagsüber geht und die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.
Für schutzbedürftige Räume, bei denen die Beurteilungspegel über 40 dB(A) nachts geht und die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.
Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind Aufenthaltsbereiche im Freien wie z.B. Balkone, Terrassen, oder offene Loggien in den Bereichen, bei dem der Beurteilungspegel tagsüber die 55 dB(A) geht, einzuhalten.
- 8. Flächen zum das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Einfahrten, Stellplätze oder gartenähnlich anzulegen, sind gartenähnlich anzulegen. In den Freiflächen sind Wiesenflächen und Ruderalräume zu entwickeln im Wechsel mit reptilienfreundlichen Strukturelementen (z.B. Trockenmauern, Steinriegel, Schotterhaufen).
Fassadenbegrünung
Für die Winterbacher Straße hin sichtbaren, geschlossen oberirdischen Fassadenteile der Tiefgarage sind vollflächig zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheinlage“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.
Die folgende Artenliste stellt lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:
- Pflanzenliste Laubbauhochstämme (Beispiele)**
Schwarzahorn (Acer glabrum)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Feldahorn (Ulmus minor)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Bergulme (Ulmus glabra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Birk (Betula verrucosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Ulmus minor)
Winterlinde (Tilia cordata)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Pflanzenliste Sträucher (Beispiele)**
Hartnagel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Clematis (Prunus spinosa)
Heseler (Cornus avellana)
Heckenrose (Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffener Weißdorn (Crataegus monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)
- 9. Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die im Plan festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Planzeichenerläuterung

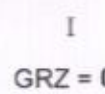
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

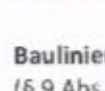


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

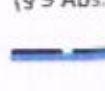
Maß der baulichen Nutzung, siehe Nutzungsschablonen unten
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



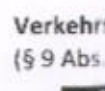
Anzahl der Vollgeschosse



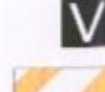
Grundflächenzahl



Baugrenze



Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



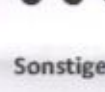
Verkehrsberuhigter Bereich



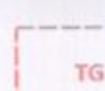
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sonstige Planzeichen



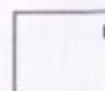
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen



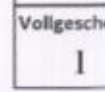
Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche



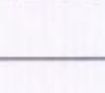
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



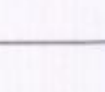
Baugrenze



Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



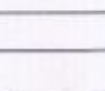
Verkehrsberuhigter Bereich



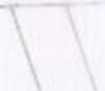
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen



Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



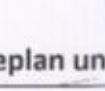
Baugrenze



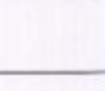
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich



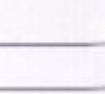
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



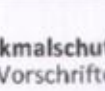
Einfahrtbereich



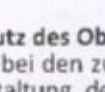
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



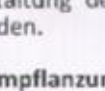
Sonstige Planzeichen



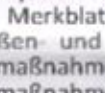
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen



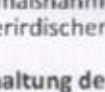
Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche



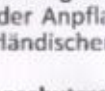
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



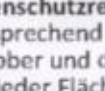
Baugrenze



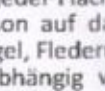
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



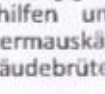
Verkehrsberuhigter Bereich



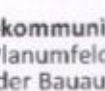
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



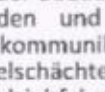
Einfahrtbereich



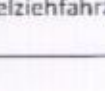
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen



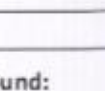
Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche



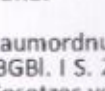
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



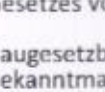
Baugrenze



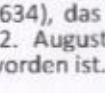
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



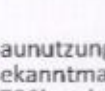
Verkehrsberuhigter Bereich



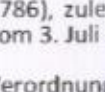
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



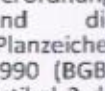
Einfahrtbereich



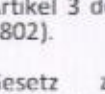
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



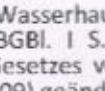
Sonstige Planzeichen



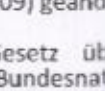
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen



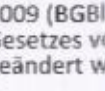
Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche



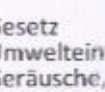
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



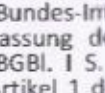
Baugrenze



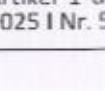
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Umgrenzung von Flächen für Terrassenbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

