

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BP- NORDW: D. BINGERPFORTENSTR./ALTER SPORTPLATZ/UNTERER SCHOSS – SATZUNG)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB/ § 1 Abs.2 + 3 BauNVO)

1.1. Im Plangebiet sind gemäss § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA), gemäss § 6 Mischgebiete (MI) festgesetzt.

1.1.1. Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 18)

1.1.1.1 Gemäss § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 bis WA 18 unzulässig sind.
- b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 bis WA 18 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.1.2 Gemäss § 1 Abs.5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2
Nr. 3 Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
im allgemeinen Wohngebiet WA 2 unzulässig sind.
- b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetrieb
Nr. 5 Tankstellen
im allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 Weitere Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete

1.1.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten gemäß Nutzungsschablone festgelegt.

1.1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird, die max. Nutzfläche für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf 80 qm beschränkt.

1.1.2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 bis WA 18 sind die jeweils gebietsbezogen zulässigen Läden nur in Erdgeschossen zulässig.

- 1.1.2.4 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die jeweils gebietsbezogen zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur in Erdgeschossen zulässig.
- 1.1.3. Festsetzungen für Mischgebiete (MI 1 bis MI 7)
- 1.1.3.1 Gemäss § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass
- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nr. 6 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 7 Tankstellen
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind im Mischgebiet MI 7 unzulässig sind.
- b) die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 im Mischgebiet MI 7 nicht zugelassen werden.
- 1.1.3.2 Gemäss § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass
- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
 - Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nr. 6 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 7 Tankstellen
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind In den Mischgebieten MI 2 bis MI 6 unzulässig sind.
- b) die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Mischgebieten MI 2 bis MI 6 nicht zugelassen werden.
- 1.1.4 Weitere Festsetzungen für Mischgebiete
- Innerhalb der Mischgebiete sind Lackierereien, Wäschereien, Reinigungsbetrieb sowie sonstige geruchs- bzw. staubemittierende Betriebe unzulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 und 18 BauNVO)
- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR), Zahl der Vollgeschosse sowie durch die überbaubaren Flächen und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- 2.2 Über den zulässigen Vollgeschossen ist durch Dachausbau nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig. Bei Grenzbebauung an vorhandene Gebäude regelt sich die Zulässigkeit nach der HBO. Staffelgeschosse sind unzulässig.

- 2.3. Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäss § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
- 2.4. Gemäss § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb max. Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, bergseitigen Geländes, in den allgemeinen Wohngebieten WA 15 bis WA 17 wird als Bezugspunkt für die Höhen die Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des jeweiligen Baukörpers angenommen. Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachaussehen.

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 und Nr. 4 BauGB)

3.1. BAUWEISE

Im Plangebiet ist gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

3.2 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.2.1. Festsetzungen zu Baugrenzen:

Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten, Balkone, usw. als Holz, Glas- bzw. Metall-/Glasvorbauten im Anschluß an die Hauptgebäude) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig, dies gilt nicht im Bereich der Arkaden (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).

3.3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Zufahrten) (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

3.3.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt als:

a) nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1.1. Hier sind Fahrwege, Stellplätze, Garagen, Carports und Rampen nur bis zu max. 40 % zulässig, ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan dafür dargestellten Flächen.

3.3.1.2 In den Mischgebieten und dem Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen und der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Im übrigen Bereich des Plangebietes sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.3.1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen), Gartenhütten und Gewächshäusern bis zu einer Größe von 30 cbm auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.

3.3.1.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Stellplätze, Garagen, Carports, Zuwege, Zufahrten und Terrassen zu begrünen.

3.3.1.5 Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist ein Mindestmaß von 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage einzuhalten.

b) nicht überbaubare Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung.

3.3.1.6 Hier sind Stellplätze und Garagen, Carports über die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO ebenso wie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.

3.3.1.7 Notwendige Zufahrten können ausnahmsweise als Stellplatz zugelassen werden.

3.3.1.8 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen können nutzungsbedingte Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

3.3.1.9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung sind mit Ausnahme der zulässigen Terrassen, Zufahrten und Gehwege zu begrünen.

3.4. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschl. solcher mit besonderer Einschränkung) mit Geh (G)-, Fahr (F)- und Leitungsrechten (L), wie nachfolgend gegliedert zu belasten sind:

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der rückwärtigen Bebauung.

G Im MI 4, MI 5 und MI 6 Gehrecht zugunsten der Grünbachpflege.

L Im MI 4, und MI 7 sichert das eingetragene Leitungsrecht die vorhandene Grünbachverrohrung.

Im WA 11 und WA 14 sowie innerhalb der Grünflächen (Kinderspielplatz) und des öffentlichen Parkplatzes sichert das eingetragene Leitungsrecht die Leitungstrassen der Süwag.

4. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Auf den privaten Grundstücksflächen muss die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

4.2. Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine im Mittel 0,8 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, erhalten.

4.3. *Die im Plan festgesetzten Flächen (Gewässerschutzstreifen) sind von baulichen Anlagen und bodenbefestigenden Maßnahmen freizuhalten. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- oder –behandlungsmitteln sowie das Aufbringen oder Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig. Es dürfen nur einheimische standortgerechte Gehölzarten angepflanzt werden. Uferbefestigungen dürfen nur mit naturnahen Bauweisen wie Faschinen, Flechtzäunen, begrünten Steinschüttungen, Stechhölzern oder Setzstangen oder durch das Anpflanzen von geeigneten standortgerechten Gehölzen erfolgen.*

5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 m Fassadenlänge.
- 5.2 Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- 5.3 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 12° und mehr als 8,0 qm sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer.
- 5.4 Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5.5 Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
- 5.6 Mindestens 50% der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf maximal 10 % festgesetzt.
- 5.7 Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen müssen eine Mindestgröße von 4,0 qm haben.
- 5.8 Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Flächen bzw. im Plan festgesetzte Bäume auf privaten Flächen müssen einen Mindeststammumfang von 18 – 20 cm aufweisen.
- 5.9 Für die auf den Privatgrundstücken festgesetzte Bepflanzung an den Erschliessungsstrassen bzw. privaten Wegen sind jeweils eine Art der Liste "Strassen- und Platzbäume" zu verwenden, entlang der Bingerpfortenstrasse nur grosskronige Arten.
- 5.10 Anrechnung von Gehölzen (in Bezug auf Pkt 9 Bauordnungsrecht)
- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
 - Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2.5 - 3.0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder Obsthochstämme
 - Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm.

6. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Bei Gebäuden entlang der Bingerpfortenstrasse sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Aussenbauteile (Wände einschl. Fenster) beträgt für Wohnungen bzw. Räume des dauernden Aufenthaltes erf. $R'_{w,res}=35dB$.
- 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind für Wohnbebauungen direkt entlang der Bingerpfortenstrasse im Zuge der L 3320 Fenster mindestens der Schallschutzklasse III vorzusehen. Eine genaue Dimensionierung der Fensterschallschutzklassen hat in Abstimmung mit den DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989 zu erfolgen.

- 6.3 Ergänzend zur Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzklassen bei Fensteranlagen ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente bei Schlaf- und Kinderzimmern an den nächstgelegenen Gebäuden zur Bingerpfortenstraße vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungselemente müssen dabei die gleiche Schallschutzklasse gemäß der Einstufung der Fensteranlagen aufweisen und nach den Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 ausgelegt werden.
- 6.4 Bei geeignetem Nachweis geringerer Schallwerte kann auf die aus Pkt. 6.1. und 6.2 resultierenden Anforderungen an bauliche Anlagen in diesem Bereich verzichtet werden. Gleiches gilt für die Forderung für schallgedämmte Lüftungselemente wenn durch die gewählte Bauweise die Raumentlüftung durch andere technische Einrichtungen erreicht werden kann (z.B. Passivhäuser o.ä.).

7. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS GEM. § 55 ABS. 2 WHG

- 7.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung) zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene, abgedichtete Zisternen zu leiten.
- 7.2 Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Die Zisternen sind nach Regenereignissen zur Herstellung eines wirksamen Puffervolumens zeitversetzt, zumindest 50%, zu entleeren.
- 7.3 Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen zugeführt werden.