

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BP- GEM. § 13a BauGB „NEUE HEIMAT/AULGASSE/SONNENLANDSTR.)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2 414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

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 8)

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

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

- c) 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 3 bis WA 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 8 unzulässig sind.
- b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetrieb
Nr. 5 Tankstellen
in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.1.4. Weitere Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete

Gemäss § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten festgelegt.

1.1.2. Festsetzungen für Mischgebiete (MI 1 + MI 2)

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

- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle 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 1 unzulässig sind.
- b) die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. Nr. 2 im Mischgebiet MI 1 nicht zugelassen werden.

1.1.2.2 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 im Mischgebiet MI 2 unzulässig sind.
- b) die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 im Mischgebiet MI 2 nicht zugelassen werden.

1.1.2.3 Weitere Festsetzungen für Mischgebiete

Gem. § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten dürfen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 BauNVO)

- 2.1. Das zulässige Mass der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen und als Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.2. Über den zulässigen Vollgeschossen ist durch Dachausbau nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig, im MI 1 sind sie bis auf die Teilfläche „Ladenzeile“ ausgeschlossen.
- 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. Den Traufpunkt (im MI 1 Firstpunkt) bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachaussenhaut.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)

3.1. Bauweise

Im Plangebiet sind gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise und gem. § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

- 3.1.1. Abweichende Bebauung gem. § 22 Abs.4 BauNVO
Die Hauptbaukörper im Sinne eines Einzelhauses, Doppelhauses sind mit seitlichem Grenzabstand zur Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände können mit eingeschossigen Zwischenbauten, Garagen gem. § 12 BauNVO, geschlossen werden. Werden die Zwischenbauten nicht auf die Grenze gebaut, so ist der Grenzabstand einzuhalten.
Im MI 1 ist die abweichende Bauweise auch über 50 m Gebäudelänge zulässig.
- 3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
- 3.2.1. Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen:
Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten, Balkone, usw.) 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. Im Teilgebiet MI 1 sind Garagen und Stellplätze nur auf den im Plan dafür dargestellten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen zulässig.
- 3.3.1.3. In den Teilgebieten MI 1 und Wohngebieten WA 1, WA2, WA 6 und WA 7 sind Tiefgaragen innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen einschl. der überbaubaren Flächen zulässig. Im übrigen Bereich des Plangebietes sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3.1.4. 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), auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.
- 3.3.1.5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Stellplätze, Garagen, Carports, Zuwege, Zufahrten und Terrassen zu begrünen.
- 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. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung sind mit Ausnahme der zulässigen Terrassen, Zufahrten und Gehwege zu begrünen.
- 3.3.1.8. Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist, ausgenommen entlang der Aulgasse (MI 2 und WA 8), ein Mindestmaß von 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage einzuhalten.

3.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Geh- und Leitungsrechten, ab 3,50 m Breite mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, zu belasten sind. Im WA 6 sichert das eingetragene Leitungsrecht die vorhandene Grünbachverrohrung.

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.

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 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 10° und mehr als 8,0 qm sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.
- 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. privat Wegen sind jeweils eine Art der Liste "Strassen- und Platzbäume" zu verwenden, entlang der Sonnenlandstraße/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 Sonnenlandstraße/Bingerpfortenstraße sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Das erforderliche resultierende Schalldämmmass für Aussenbauteile (Wände einschl. Fenster) in den ersten zwei Geschossen (nicht für das Dachgeschoss) beträgt 35db. Zur Bestimmung der Schalldämmasse wird von einem 60%igen Fensteranteil ausgegangen.
- 6.2. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind für Wohnbebauungen direkt entlang der Sonnenlandstraße/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. Das erforderliche Schalldämmmass für Einzelbauteile in den ersten zwei Geschossen und dem Dachgeschoss muss für das Aussenmauerwerk mindestens 45dB aufweisen. Das erforderliche Schalldämmmass für das Dach beträgt bei wohngenutztem Ausbau mindestens 50dB.
- 6.4. Ergänzend zur Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzklassen bei Fensteranlagen bzw. bei der Herrichtung von Dach und Fassaden ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an den nächstgelegenen Gebäuden zur Sonnenlandstraße/ 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.
- 6.5. 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.

7. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS GEM. § 42 ABS. 3 HWG

- 7.1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist 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.
- 7.3. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen zugeführt werden.