

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 9

Schriftliche Festsetzungen

zum

- a) Bebauungsplan "Löchleäcker - Sponeckstraße" und den
 - b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
- der Gemeinde Sasbach a. K., OT Jechtingen
(Landkreis Emmendingen)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Für das WA² und WA⁴ und WA⁵ wird zusätzlich auch eine minimal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße – gemessen in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der Seite der Grundstückszufahrt.

2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Abweichend hiervon darf

- bei Pultdächern die Wandhöhe am höheren Schnittpunkt Wand – Dachhaut um max. 2,00 m erhöht werden gegenüber der festgesetzten Wandhöhe für den niederen Schnittpunkt Wand – Dachhaut. Um mind. 3,00 m zurückgesetzte Pultdächer dürfen um max. 3,00 m erhöht werden (s. auch unverbindliche und beispielhafte Darstellungen in den Schemaschnitten)
- im WA², WA⁴ und WA⁵ für die obersten Geschosse die zulässige Wandhöhe um bis zu 2,00 m erhöht werden, wenn die Außenwände um mind. 1,50 m zurückgesetzt werden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss (s. auch unverbindliche und beispielhafte Darstellungen in den Schemaschnitten)

Im WA², WA⁴ und WA⁵ wird zusätzlich auch eine minimal zulässige Wandhöhe gemäß dem Eintrag im Plan festgesetzt.

2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

2.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Wenn nicht durch Baulast gesichert ist, dass benachbarte (angrenzende) Baukörper die gleichen Höhen ausweisen, sind die Baukörper einheitlich mit den max. zulässigen First- und Wandhöhen herzustellen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

- o - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- H - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Hausgruppen zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

3.3 Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, so wird die Hauptfirstrichtung senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.

4 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA⁴ gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Für Stellplätze, Carports und Garagen werden separat Festsetzungen getroffen.

6 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen und den von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Der Abstand von Garagen (Zufahrtsseite / Tor) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Der Abstand von Garagen, Stellplätzen und Carports (offene Überdachungen mit max. einer Seitenwand) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

Im WA⁴ sind die erforderlichen Stellplätze, Carports oder Garagen vorrangig innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen anzulegen.

7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 7.1 An den Einmündungen sind Sichtdreiecke von 3/30 m von einer Bebauung freizuhalten. Sie sind von jeglicher Bebauung und Nutzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme, Maste).
- 7.2 Im Süden von WA⁴ und angrenzend sind auf ausgewiesenen von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Gartenhütten sind zulässig.
- 7.3 Längs der Verkehrsflächen mit Fahrverkehr (Fahrbahn) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken Flächen in einer Breite von 0,35 m (gemessen ab der Verkehrsfläche) von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Mauern und Anpflanzungen freizuhalten (ausgenommen sind Masten für Beleuchtungen, Infrastruktureinrichtungen, etc.).

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind gemischte Flächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr und ruhenden Verkehr zulässig. Den Bereich zu begrünen und zu möblieren ist zulässig. Ein separater Gehweg wird nicht angelegt.

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind die erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch herzustellen.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Planungsgebietes dient der Anlage eines Spielplatzes. Geländemodellierungen und die Aufstellung von Spielgeräten sind zulässig. Die Fläche ist entsprechend dem Pflanzgebot und unter Berücksichtigung der Schächte und Leitungen der Brunnenanlage anzulegen und zu unterhalten.

10.2 Die privaten Grünflächen - Gartenland - östlich der Löchleäckerstraße (Planstraße A) dienen als eingegrünte Distanzflächen zu bebauten Grundstücken. Die Anlage von Stützmauern zum Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen ist zulässig.

10.3 Die privaten Grünflächen - Randeingrünung - im Westen, Osten und Süden dienen der äußeren Eingrünung des Baugebiets.

11 Flächen für Aufschüttungen • Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind von den Eigentümern mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen aufzuschütten.

Südlich der Sponeckstraße ist zu tieferliegenden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen am Rand des Planungsgebietes das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1:1,5 und flacher) anzupassen.

Zu tieferliegenden angrenzenden Grundstücken sind Stützmauern gemäß den Eintragungen im Plan zu errichten.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Die Flächen von privaten Höfen, Zufahrten oder Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster, Kies etc.) herzustellen.

13 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und 25b BauGB)

13.1 Baumpflanzungen entlang von Straßen

Im öffentlichen Straßenraum und den Vorgärten der Privatgrundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume aus der Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Stellplätze - sind zulässig.

Baumscheiben sind mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen oder Stauden zu unterpflanzen. Bei Verlust der Bäume ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

13.2 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Baugebietes ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

13.3 Pflanzgebot – Randeingrünung im Westen und Süden

Auf dem ausgewiesenen 3 m breiten Grünstreifen sind Sträucher entsprechend der Artenliste anzupflanzen.

Es dürfen nur Sträucher aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten erfüllen das Pflanzgebot nicht.

13.4 Dachbegrünung

Dachflächen unter 7° Neigung sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden und über 18 m² groß sind.

14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Teilflächen der Grundstücke im WA¹ werden gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde bzw. dem Leitungsträger belastet. Sie sind von Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung² des Büros Heine + Jud vom 20.12.2017 werden festgesetzt:

Für einen passiven Lärmschutz an den Gebäuden werden nach DIN 4109³ Abschnitt 7.1 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen.

"Maßgeblicher Außenlärmpegel", Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. R'W, res des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Für Außenbauteile sind, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die abschließende Festlegung der Anforderung an die Schalldämmung ist im konkreten Planungsfall der einzelnen Gebäude mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation und Materialien festzulegen.

16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen (inkl. 1 m Bankett) Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

Erforderliche Betonstützen für Randeinfassungen etc. sowie Hydranten, Verteilerkästen, Kandelaber und Masten für Verkehrsschilder etc. werden ebenfalls auf den privaten Grundstücken angelegt auf einem Geländestreifen von ca. 0,75 m Tiefe ab dem Rand der Verkehrsfläche und sind zu dulden.

² Schalltechnische Untersuchung B-Plan "Löchleacker-Sponeckstraße" in Sasbach-Jechtingen, Ing.-Büro für Umweltakustik Heine + Jud v. 20.12.2017

³ DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2016.

17 Artenliste

Gehölze:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus patraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

Straucharten:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. Die Dachneigungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit den max. zulässigen Dachneigungen und Satteldächern herzustellen. Abweichend davon können Dachformen und Dachneigungen gemäß den festgesetzten Werten zugelassen werden, wenn durch Baulast gesichert wird, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Dachgauben, Wiederkehren, Garagen und Carports) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.1.2 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.).

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

2.2 Von der Bebauung freizuhalten Sichtdreiecke an Einmündungen sind von Einfriedungen und jeglicher Art von Nutzungen, auch Kfz-Stellplätze, über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme, Maste).

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) in Wohngebäuden wird in Abhängigkeit von der Wohnfläche festgesetzt mit:

Wohnungen bis 45 m ² :	1,0 Stellplatz je Wohnung
Wohnungen von 45 m ² bis 75 m ² :	1,5 Stellplätze je Wohnung. Bruchteile von Stellplätzen werden aufgerundet.
Wohnungen über 75 m ² :	2,0 Stellplätze je Wohnung

Freiburg, den 02.03.2017 BU-ta
22.03.2017
04.07.2018 BU-ba
26.09.2018 BU-ta
12.11.2018

Sasbach a. K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

137Pla07

.....
Jürgen Scheiding, Bürgermeister