

Bebauungsplan „Möttle“

Textlicher Teil

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Urbanes Gebiet **MU** (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 18 (1) BauNVO

Die Höhenlage der Gebäude soll am Haupteingang der Gebäude (Oberkante Rohfußboden EG) 20 cm über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Abweichungen von maximal +20/-10 cm sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Anzahl Vollgeschosse als Höchstwert sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,5. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

3.2. Vollgeschosse

Die Festsetzung ergibt aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

3.3. Traufhöhe (TH) – Nicht anzuwenden bei Flachdächern

Die Traufhöhe wird gemessen von nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits. Die maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern beträgt 7,50 m.

3.4. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf nächstliegende öffentliche Verkehrsfläche und ist je Baufenster im Planteil festgesetzt. Eine Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

5. Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Im Eckbereich Freiburger Straße / Mühlestraße soll durch eine möglichst geschlossene Fassade der Innenhof vor Straßenlärm geschützt werden. Dies macht in diesem Bereich (siehe Planteil) eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach LBO (Faktor 0,4) erforderlich. Stattdessen wird in diesem Bereich ein Faktor von 0,2 der Wandhöhe festgesetzt.

Diese geringeren Abstandsflächen sind im Sinne des § 6 (3) LBO zuzulassen, soweit der nach § 5 (7) Satz 2 LBO einzuhaltende Mindestabstand nicht unterschritten wird, eine Beleuchtung mit Tageslicht und eine Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Mit Ausnahme von Fahrrad-Abstellanlagen sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die GRZ kann i.S. § 19 (4) BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Im Bereich der Kreuzung Freiburger Straße / Mühlestraße ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

8. Gehrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf der im Planteil festgesetzten Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

9. Passiver Schallschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutz von Außenbauteilen

Erf. $R'_{w, res.}$ = erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß

Bereich A (Freiburger Straße):

Innerhalb der festgesetzten Fassadenbereiche ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Lärmpegelbereich **V** das Schalldämm-Maß der Außenbauteile nachzuweisen:

a) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, u.ä. erf. $R'_{w, res.}$ 45 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse 5 nach DIN 2719).

b) Büroräume u.ä. erf. $R'_{w, res.}$ 40 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse 4 nach DIN 2719).

Bereich B (Mühlestraße und tlw. rückwärtige Bereiche):

Innerhalb der festgesetzten Fassadenbereiche ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Lärmpegelbereich **IV** das Schalldämm-Maß der Außenbauteile nachzuweisen:

a) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, u.ä. erf. $R'_{w, res.}$ 40 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse 4 nach DIN 2719).

b) Büroräume u.ä. erf. $R'_{w, res.}$ 35 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse 3 nach DIN 2719).

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- 10.1. Pflanzbindungen: Die festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Arten gleichwertig zu ersetzen.
- 10.2. Pflanzfestsetzungen: Die festgesetzten Bäume (einheimisch, standortgerecht) sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch

heimische, standortgerechte Arten gleichwertig zu ersetzen. Weiterhin sind im Plangebiet heimische Sträucher (Höhe mind. 100 – 125 cm) anzupflanzen.

Die Pflanzenarten sind der Pflanzenliste Anlage 1 zu entnehmen.

- 10.3. Anpflanzungen von Bäumen sind als 3x verpflanzte Bäume mit Stammumfang mind. 18 – 20 cm; zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen auf befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 12m³ bei mind. 1,5m Tiefe).
- 10.4. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 12 cm betragen.
- 10.5. Jegliche Abrissmaßnahmen und Fällungsarbeiten sind während den Wintermonaten (Ab Mitte November bis Ende Februar) durchzuführen.
- 10.6. Vor und während der Rodungs- und Abrissarbeiten ist entsprechend des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen.
- 10.7. Durch den Vorhabenträger ist an den geeigneten Gebäudefassaden der neuen Gebäude in Abstimmung mit dem Fachgutachter 4 Nistkasten-Systemen für Gebäudebrüter (Haussperling) anzubringen.
- 10.8. Durch den Vorhabenträger ist an zwei Standorten an geeigneten Gebäudefassaden der neuen Gebäude in Abstimmung mit dem Fachgutachter jeweils 1 Nistkasten-Komplex für Fledermäuse, Typ Zwergfledermaus aufzuhängen.

II HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; referat26@rpf.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen. Ihr Abstand zu Haustrennwand und Giebelwand muss mindestens 1,5 m, zum First mindestens 1 m betragen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bleiben hierbei unberücksichtigt.

Weiterhin sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig, diese sind wenigstens extensiv zu begrünen. Bei Flachdächern sind technische Aufbauten zulässig, sofern sie mindestens 1,5 Meter von der Fassade zurückbleiben.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf geneigten Dächern nur zulässig, sofern sie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind und eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.
- Bei Flachdächern ist eine Aufständering bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Pflanzschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Reflektierende, blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an einer dem Gebäude angemessenen Größe nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3% der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch max. 10m²) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte, sonstige bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung am Himmel oder akustisch wirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten, Abgrabungen am Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe Pflanzenliste). Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern vorzusehen und gärtnerisch anzulegen.

6. Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 56 (3) LBO kann bei Umbau und Ergänzung bestehender Gebäude, baulicher Anlagen und Freiflächen abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

IV ANLAGE 1

Pflanzenliste

- Feld-Ahorn *Acer campestre*
- Felsen-Birne *Amelanchier ovalis*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Blasenstrauch *Colutea arborescens*
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Hasel *Corylus avellana*
- Stech-Palme *Ilex aquifolium*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Holz-Apfel *Malus sylvestris*
- Wild-Birne *Pyrus pyraster*
- Hecken-Rose *Rosa canina*
- Essig-Rose *Rosa gallica*
- Wein-Rose *Rosa rubiginosa*
- Filz-Rose *Rosa tomentosa*
- Apfel-Rose *Rosa villosa*
- Sal-Weide *Salix caprea*

- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
- Mehlbeerbaum *Sorbus aria*
- Speierling *Sorbus domestica*
- Elsbeerbaum *Sorbus torminalis*
- Winter-Linde *Tilia cordata*
- Feldulme *Ulmus minor*
- Wolliger-Schneeball *Viburnum lantana*