

GEMEINDE

SCHORNDORF

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**„RADLING – AUF DEM SATTEL,
1. Änderung“ Nr. 6102-05-1**

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
Consult & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurfassung: 19.02.2020
Satzungsfertigung: 29.04.2020

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung und Legende	5
3	Lageplan	9
4	Textliche Festsetzungen	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
4.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.1.2	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO 1990).....	10
4.1.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	10
4.1.4	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990 i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998).....	10
4.1.5	Bauweise (§ 22 BauNVO 1990)	10
4.2	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	10
4.3	Festsetzungen zu Wohngebäuden.....	10
4.4	Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen	11
4.5	Stellplätze	12
4.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.7	Grundstückszufahrten.....	13
4.8	Einfriedungen	13
4.9	Höhenangleichung.....	13
4.10	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	13
4.11	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
4.12	Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren	14
4.13	Versorgungsleitungen.....	14
4.14	Grünordnung	14
4.14.1	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil.....	14
4.14.2	Spielplatz	14
4.14.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....	15
4.15	Wasserwirtschaft	15
5	Textliche Hinweise	16

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), erlässt die Gemeinde Schorndorf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Radling - Auf dem Sattel, 1. Änderung**“ **Nr. 6102-05-1** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 29.04.2020 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1270/5 (TF), 1270/14, 1270/15, 1373/1, 1373/2, 1373/3, 1373/4, 1373/5, 1373/6, 1373/7, 1373/8, 1373/9, 1373/10, 1373/11, 1373/12, 1373/13, 1373/14, 1373/15, 1373/16, 1373/17, 1373/18, 1373/19, 1373/20, 1373/21, 1373/22, 1373/23, 1373/24, 1373/25, 1373/26, 1373/27, 1373/28, 1373/29, 1373/30, 1373/31, 1373/32, 1373/33, 1373/34, 1373/35, 1373/36, 1373/37, 1373/38, 1373/39, 1373/40, 1373/41, 1373/42, 1373/43, 1373/44, 1373/45, 1373/46, 1373/47, 1373/48, 1373/49, 1373/50, 1382/1, 1414/1 der Gemarkung Pentting, Gemeinde Schorndorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Lageplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den 30.04.2020

.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer

1 Verfahrensvermerke

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Radling – Auf dem Sattel“ Nr. 6102-05-1 gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 06.03.2020 am 06.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 06.03.2020 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-05-1 i. d. Fassung vom 19.02.2020 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis 14.04.2020 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 06.03.2020 am 06.03.2020 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2020 bis 14.04.2020 beteiligt.

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Schorndorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2020 den Bebauungsplan Nr. 6102-05-1 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfertigung vom 29.04.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 30.04.2020

.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer

4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6102-05-1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.04.2020 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Schorndorf, den 30.04.2020

.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer

5. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-05-1 wurde durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.04.2020 am 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-05-1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Radling – Auf dem Sattel“ Nr. 6102-05-0“.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-05-1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Schorndorf, den 30.04.2020

.....
Erster Bürgermeister Max Schmaderer

2 Planzeichnung und Legende



Radling

St 2146

Fichtenweg

Bauverbotszone

Baubeschränkungzone

Biotop Nr. 6841-0089

L LSG-00579

L LSG-00579

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Radling - Auf dem Sattel, 1. Änderung" Gemeinde Schorndorf



Planzeichnung
Entwurf vom 19.02.2020
Satzungsfassung vom _____
Maßstab: 1:1.000

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Günther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

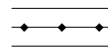


7 Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebecken

8. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)



8a Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch mit 11m Schutzstreifen

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9oe Öffentliche Grünflächen

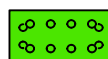


9d Spielplatz

G

gliedernde Grünfläche




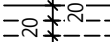
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



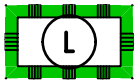
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

15. Sonstige Planzeichen

-  15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Staatsstraße 2146

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

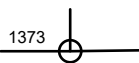


amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
797m²

Parzellennummer und -größe

3 Lageplan



4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo	ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,3	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ~~1990~~;
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ~~1990~~ sowie
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ~~1990~~ sind nicht zulässig.

4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO ~~1990~~)

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO ~~1990~~ i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO ~~1990~~)

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ~~1990~~

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

4.3 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Fassaden Putz- oder Holzfassade

Dächer Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen (nur nicht glänzende und nicht blendende) zulässig.

Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.

Wandhöhe Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,50 m festgesetzt.

~~Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.~~

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

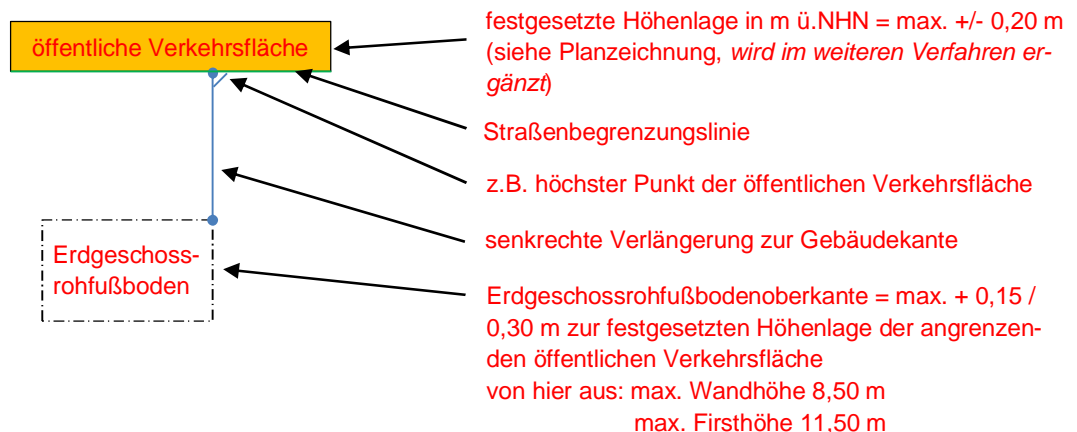
Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 – 10, 25 und 34 - 40 maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 11 – 24 und 26 – 33 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude maximal 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).

Skizze:



Firsthöhe Die maximale Firsthöhe wird mit 11,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

4.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.

Fassaden	Putz- oder Holzfassade
Dächer	Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen (nur nicht glänzende und nicht blendende) zulässig. Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.
Wandhöhe	<p>Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).</p> <p>Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.</p> <p>Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 6,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.</p>

4.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.

Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

Daneben ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

4.7 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

4.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

4.9 Höhenangleichung

Mauern, Stützmauern, sowie die Böschungen von Abgrabungen und Auffüllungen zur Höhenangleichung sind mit jeweils mindestens 1,0m Abstand zur jeweils seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze und zur öffentlichen Fläche hin anzuordnen und dort an das Urgelände anzugleichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen unmittelbar an der Grenze zu benachbarten Baugrundstücken sind nur zulässig, wenn das Geländeniveau des benachbarten Baugrundstücks exakt angeglichen wird.

4.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Die Nord- und Ostfassaden der Parzelle 1 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,res}
III	35 dB

Die Nordfassaden der Parzellen 2 und 3 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
III	35 dB

Die Westfassaden der Parzellen 3 und 4 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
II	30 dB

4.12 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

4.13 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

4.14 Grünordnung

4.14.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.14.2 Spielplatz

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Spielplatzes zulässig.

4.14.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes 3-reihige Hecken anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Schnitthecken sind unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 1990 sowie Stellplätze sind unzulässig.

4.15 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

5 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.