

# 1. Teilbebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung (Bereich südlich der Schutter)

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

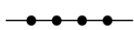
### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013

### **0 Abgrenzungen**



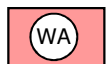
0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung.

### **1 Art der baulichen Nutzung**

**gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**



1.1 Allgemeines Wohngebiet  
gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4–5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

**gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche  
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**0,4** Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GRZ.

Im WA 1, WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch unterirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zur Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GFZ.

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse  
gem. §§ 16, 20 Abs.1, 21a BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO

Vollgeschosse sind als Höchstgrenze festgesetzt.

- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen  
gem. §§ 16, 18 BauNVO

Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt ist, wird eine Gebäudehöhe von 11 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu Grunde gelegt. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

- 2.5 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten ist je nach Einschrieb als Höchstgrenze pro Wohngebäude festgesetzt.

- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- 3.1 Bauweise  
gem. § 22 BauNVO

Offene Bauweise

- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
gem. § 23 BauNVO



Baugrenze

- 4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB**

- 4.1 Nebenanlagen  
gem. § 14 BauNVO



Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen (z.B. Gerätehütten, Fahrradabstellplätze, Müllsammelplätze) in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 4.2 Stellplätze und Garagen  
gem. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO



Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.



Stellplätze als Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) sind in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

## 5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung  
-öffentliche Verkehrsfläche-

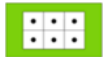


5.1 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung  
-Fuß- und Radweg-

## 6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



6.1 Öffentliche Grünfläche



6.1.1 Dauerkleingärten

In der öffentlichen Grünfläche „Dauerkleingärten“ dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen (Kleintierstall, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz) 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

6.1.2 Die öffentliche Grünfläche ist im Sinne § 1a WHG und §§ 3a, 68b WG als Gewässerrandstreifen auszubilden.

## 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Gewässerrandstreifen § 1a WHG und §§ 3a, 68b WG

Die Fläche entlang der Schutter wird, gem. dem zeichnerischen Teil, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen dienen der Sicherung von Gewässerrandstreifen sowie der naturnahen Gewässerentwicklung.

- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens, Pflege extensiv
- Erneuerung der Ufergehölze durch standortgerechte heimische Gehölze
- Regelmäßige Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

## 8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 21 BauGB



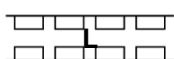
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt, der Wasserwirtschaftsverwaltung Baden-Württemberg und der Versorgungsträger\*. Die eingetragene Fläche ist von Bebauung und Bäumen freizuhalten.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 22537/13 und der Versorgungsträger\*. Die eingetragene Fläche ist von Bebauung und Bäumen freizuhalten.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 22728, 22732/5, 22732/9, der Stadt und der Versorgungsträger\*. Die eingetragene Fläche ist von Bebauung und Bäumen freizuhalten.



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 22728, 22732/5, 22732/9, der Stadt und der Versorgungsträger\*. Die eingetragene Fläche ist von Bebauung und Bäumen freizuhalten.

\* Geringfügige Änderungen können sich durch die Bildung späterer Grundstücksgrenzen ergeben.

## 9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Mindestsubstratdicke von 50 cm zu überdecken. Sie und sämtliche sonstigen Innenhofflächen sind durch die Anpflanzung von Rasen, Sträuchern sowie Bäumen intensiv zu begrünen. Außenwände der Tiefgaragen, die mit über 1 m Höhe in Erscheinung treten, sind dauerhaft zu begrünen.

### 9.1 Anpflanzen von Bäumen



Auf öffentlicher Fläche am Schutterentlastungskanal im Bereich südlich der Schutter sind 4 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Die genauen Standorte wurden in der Ausführungsplanung zur Erschließung festgelegt.

Parkierungsflächen sind mit mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen, pro 6 Stellplätze ein Baum.

Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Die Pflanzpflicht entfällt, wenn entsprechender Baumbestand innerhalb des Grundstücks erhalten bleibt.

Bei der Anlage der privaten Grünflächen werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

#### **Liste mittelkronige Bäume:**

Rotblühende Kastanie (*Aesculus carnea* „Briotii“)  
Spitzahorn (*Acer platanoides* „Olmstedt“)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Baumhasel (*Coryllus colurna*)  
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Schnurbaum (*Sophora japonica*)  
Robinie (*Robinia pseudoacacia*)  
Mittel- bis starkwüchsige Obstbäume

#### **Liste kleinkronige Bäume:**

Obstbäume auf mittel- bis schwachwüchsigen Unterlagen  
Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul Scarlet“)  
Zierkirsche (*Prunus* Sorten)  
Zierapfel (*Malus* Sorten)  
Kugelahorn  
Kugelrobinie  
Kugeltrompetenbaum

**10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung „Schallimmissionsprognose Schienenverkehr“ des Planungsbüros rw bauphysik Ingenieure, Schwäbisch Hall, vom 5. Januar 2013 (siehe Anlage) für den Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung.

Die Ergebnisse der Berechnung der im Bebauungsplangebiet einwirkenden Schienenverkehrsimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit in allen Stockwerken der geplanten Wohnhäuser überschritten werden. Auch zur Tageszeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte insbesondere an den Süd- und Ostfassaden der östlich geplanten Gebäude sowie in den oberen Stockwerken der Gebäude überschritten.

Nutzungsart	Orientierungswerte der DIN 18005 in dB(A)	
	Tag	Nacht
Wohngebiet (WA)	55	45

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs der DIN 4109 (beim Stadtplanungsamt einsehbar) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung auf Basis der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

Die aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln und der geplanten Wohnnutzung erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  sind in den **Anlagen 8 – 10** dargestellt. Es zeigt sich, dass die Außenbauteile der schutzwürdigen Aufenthaltsräume resultierende Schalldämm-Maße von  **$R'_{w,res} = 30 - 50$  dB** besitzen müssen – je nach Lage und Geschosshöhe. Insbesondere die Ost- und Südfassaden der östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser sowie die Obergeschosse der Gebäude benötigen ein hohes resultierendes Schalldämm-Maß.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm [dB(A)]	Resultierendes Schalldämmmaß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Schutz vor Verkehrsgeräuschen:

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind für schutzbedürftige Räume passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden vorzusehen. Die in den jeweiligen Geschossen und an den jeweiligen Fassaden nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind der Anlage zum Textteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Für die Bestandsbebauung im Plangebiet sind gegenwärtig keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Erst im Falle eines Um-, An- oder Neubaus gelten die entsprechenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße, die in der Anlage (Anlage 8, Anlage 9, Anlage 10) zum Textteil des Bebauungsplans entsprechend ihrer Lage und Geschosshöhe aufgeführt sind.

Zur praktischen Umsetzung dieser Festsetzung sind die unter Ziffer 12.1 verzeichneten Hinweise unbedingt zu beachten.

## **11 Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

### **11.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz Luft VG**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Lahr. Nach dem Luftverkehrsgesetz ergibt sich eine Bezugshöhe von 179,60 m über NN. Ab dieser Höhe bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung und Antennen, Baukräne, Baugeräte u. ä. gem. § 15 Luft VG der Genehmigung der zivilen Luftfahrtbehörde.

## **12 Hinweise**

### **12.1 Schallimmissionsprognose Schienenverkehr vom 05.02.2013**

Um ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 50$  dB zu erreichen, sind ein hoch schalldämmendes Mauerwerk (z.B. 24 cm Kalksandvollsteine KSV, Rohdichteklasse 2000), Dachausbauten mit mindestens 2 Lagen Gipskarton und einer Brettschalung über den Sparren sowie hoch schalldämmende Fenster erforderlich, die mindestens der Schallschutzklasse 4 entsprechen. Integrierte Rollladenkästen und Fensterfalzlüfter sind zu vermeiden. Vorzusehen sind Vorsatzrollläden und zentrale Lüftungsanlagen mit Schalldämpfern. Durch einen weniger großzügigen Fensterflächenanteil können in einem solchen Fall Fenster der Schallschutzklasse 5 vermieden werden. Überschlägige Berechnungen zeigen, dass bei 10 % Fensterflächenanteil und den wie zuvor geschilderten Bauteilaufbauten ein Schallschutzfenster mit einem Schalldämm-Maß von 44 dB ausreichend sein kann, um ein resultierendes Schalldämm-Maß von 50 dB zu erreichen.

Die im Einzelfall erforderlichen Bauteilqualitäten sind im Rahmen des Schallschutznachweises nach DIN 4109 festzulegen. Der Schallschutznachweis für jedes einzelne Gebäude kann erst erstellt werden, wenn die Grundrisse und Bauteilkonstruktionen feststehen. Die Ausführungen zuvor sollen nur eine grobe Orientierungshilfe geben, mit welchen Aufwendungen im vorliegenden Fall zu rechnen ist.

Die vorliegend berechneten resultierenden Schalldämm-Maße stellen nach heutigen Erkenntnissen den Mindestschallschutz für Außenbauteile dar.

### **12.2 Denkmalschutz**

**D**

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.

12.3 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

12.4 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Im Plangebiet wird der Baugrund von mächtigeren Lehmen über Kies aufgebaut.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

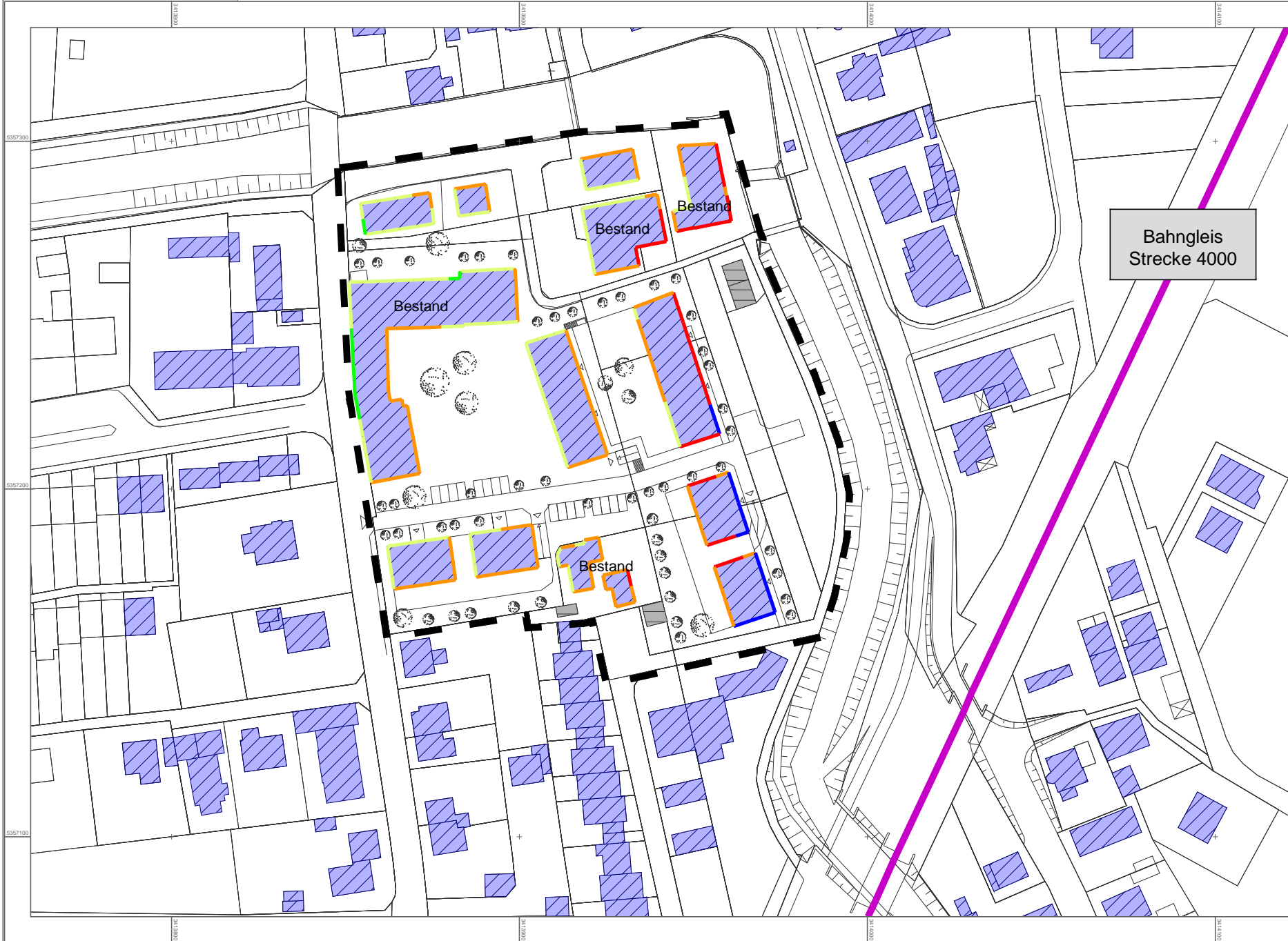
**13 Nutzungsschablone**

Baugebiet	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl der Wohneinheiten	Bauweise

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

# Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß im Erdgeschoss

berechnet nach DIN 4109 für das Baugebiet "Heiligenbreite-Nord" unter Berücksichtigung der bestehenden Bahnlinie 4000 Friesenheim - Orschweier



## Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Dachfläche
- Emission Schiene
- B-Plan-Gebiet

$R'_{w,res}$  für Wohnräume  
in dB

- $\geq 30$
- $\geq 35$
- $\geq 40$
- $\geq 45$
- $\geq 50$

Bericht Nr. 13521



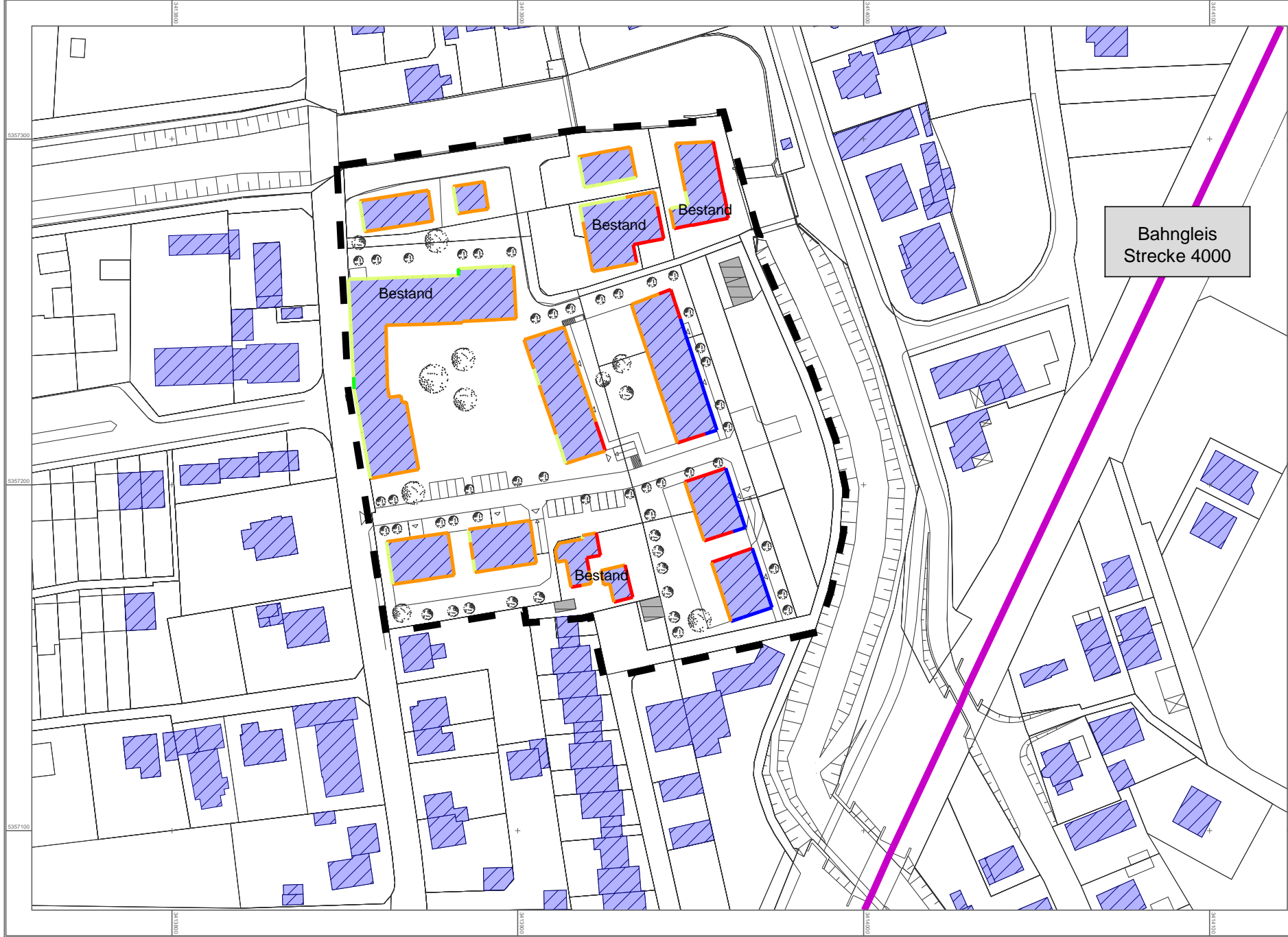
Maßstab 1:1500





# Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß im 1. Obergeschoss

berechnet nach DIN 4109 für das Baugebiet "Heiligenbreite-Nord" unter Berücksichtigung der bestehenden Bahnlinie 4000 Friesenheim - Orschweier



- Legende**
- Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - Dachfläche
  - Emission Schiene
  - B-Plan-Gebiet

**R'w,res für Wohnräume in dB**

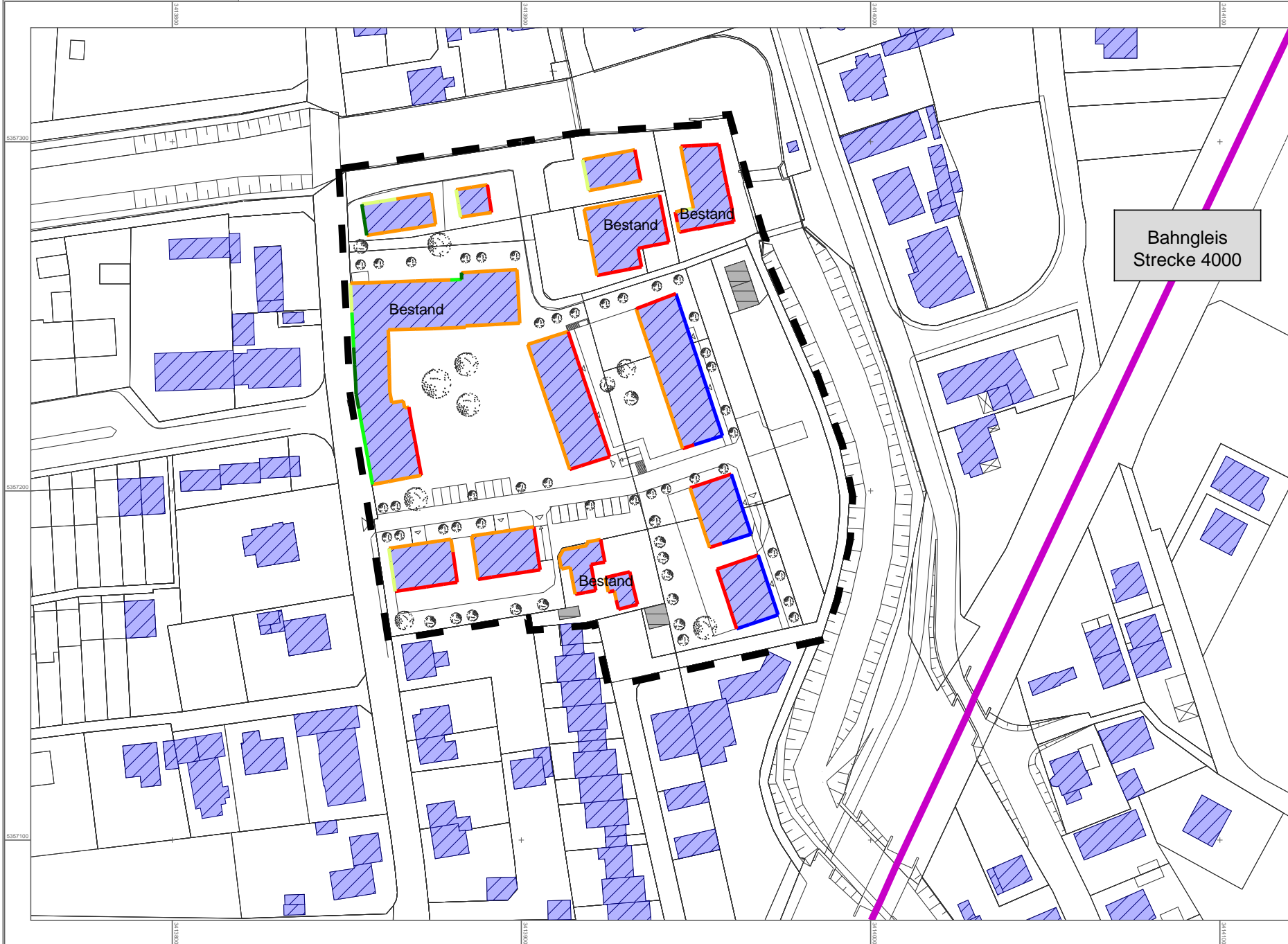
Green	>= 30
Yellow	>= 35
Orange	>= 40
Red	>= 45
Blue	>= 50

Bericht Nr. 13521

Maßstab 1:1500

# Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß im 2. Obergeschoss

berechnet nach DIN 4109 für das Baugebiet "Heiligenbreite-Nord" unter Berücksichtigung der bestehenden Bahnlinie 4000 Friesenheim - Orschweier



- Legende**
- Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - Dachfläche
  - Emission Schiene
  - B-Plan-Gebiet

**R'w,res für Wohnräume in dB**

Green	>= 30
Light Green	>= 30
Yellow	>= 35
Orange	>= 40
Red	>= 45
Blue	>= 50

Bericht Nr. 13521

Maßstab 1:1500