

STADT VELLBERG



BEBAUUNGSPLAN

**„KREUZÄCKER
7. ÄNDERUNG“**

Textliche Festsetzungen,
örtliche Bauvorschriften
und Begründung

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

Begründung zum Bebauungsplan „KREUZÄCKER– 7. ÄNDERUNG“

Erfordernis der Planänderung

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 16.06.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Vellberg entschieden, eine Bebauungsplanänderung für den Bereich des südwestlichen Teils des Bebauungsplans „Kreuzäcker“ vom 26.01.2001 vorzunehmen. Mit der Änderung sollen die bislang eng gefassten Bauvorschriften hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Giebelstellung, Baugrenzen usw. gelockert werden, wie dies auch schon im Rahmen der 1. Änderung (östlich angrenzend) und der 4. Änderung (nördlich angrenzend) erfolgt ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Gesamtgebietes „Kreuzäcker“ von 2001 mit einer Größe von ca. 5,61 ha.

Grundsätzlich werden dabei die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten.

Durch die Detailänderungen sollen die bisher engen Festlegungen im Ursprungsplan von 2001 gelockert werden:

- Die Baugrenzen werden weiter ausgedehnt
- Garagenzufahrten und Garagenstandorte werden nicht vorgeschrieben
- Die Zahl der öffentlichen Stellplätze wird reduziert, die Zahl der privaten erhöht
- Die Firstrichtung der Gebäude und die Gebäudestellung wird, wo städtebaulich möglich, freigegeben
- Die Regelung der Geschossigkeit erfolgt in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe (Geschossflächenzahl entfällt)
- Die Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern wird vereinfacht
- Mehrfamilienhäuser statt Reihenhäuser aufgrund Nachfragesituation
- Die Wahlmöglichkeit bei Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben wird ausgedehnt
- Lockerung in Bezug auf die Gestaltung der Einfriedungen

Damit werden die Bauvorschriften an die beiden derzeit im Bau befindlichen Abschnitte der Bebauung Kreuzäcker angepasst. In Anlehnung an diese sollen auch die offenen Gräben entfallen, die sich nicht bewährt haben. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll künftig über den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße abgeführt werden. Bereits hergestellte Gräben müssen aus technischen Gründen belassen bzw. weitergeführt werden. Entlang des Lärmschutzwalls und am Übergang zur freien Landschaft sind die Mulden weiterhin erforderlich.

Die Pufferung des unverschmutzten Oberflächenwassers findet durch das geplante Becken statt, welches ausreichend groß dimensioniert wurde. Kleine Anpassungen zur Ausführung des Beckens werden mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall direkt abgestimmt, eine Einbeziehung der entsprechenden Grünfläche in das Änderungsgebiet erfolgt nicht.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Spielplatz entfällt, da im bereits bestehenden Wohngebiet ein ausreichendes Angebot vorhanden ist. Für hier zusätzlich entstehende Bauflächen wird ein neuer Erschließungsstich vorgesehen. Am westlichen Rand des Änderungsbereiches wird künftig auf den nördlichen Fußweg verzichtet und im Süden zum geplanten Becken ein zusätzlicher Weg vorgesehen.

Am westlichen Ortsrand werden künftig private Grünflächen ausgewiesen und der Graben am Rand des Geltungsbereiches entlang dem Feldweg in Form eines Leitungsrechtes ausgewiesen.

Der Lärmschutzwall wird verbindlich festgesetzt. Im Rahmen der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Vom Büro Kurz und Fischer wurde unter Berücksichtigung des festgesetzten Lärmschutzwalles ein Bereich festgelegt, in welchem passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Dieser wurde im Bebauungsplan als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesen.

Der geplante Bebauungsplan „Kreuzäcker, 7. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- der genannte Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt
- die zulässige Grundfläche (überbaubaren Grundstücksstückflächen) weniger als 20.000 m² beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen

Der § 13 a BauGB benennt als Beispiele für die Innenentwicklung: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch enthält das Gesetz keine Einschränkung hinsichtlich der vorgesehenen Planung, d.h. es kommen (namentlich nach Art und Maß) alle Inhalte in Betracht, die das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung zulassen.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei der Planänderung nach § 13a kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Grünordnerische Belange werden weitestgehend nach den Grundsätzen des Bebaubauungsplanes vom 26.01.2001 beachtet. Die konkrete Lage der zu pflanzenden Einzelbäume wird nicht mehr durch die Ausweisung eines Pflanzgebotes vorgegeben, aus Gestaltungsgründen jedoch auf den Vorgartenbereich und die privaten Grünflächen beschränkt. Es findet außerdem eine Anpassung der Gehölzarten statt. Die ökologische Ausgleichsbilanz bleibt unverändert bestehen.

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange hat die Stadt Vellberg im Rahmen der letzten Bebauungsplanänderung einen Biologen mit der Untersuchung des Gebietes beauftragt.

Bei seinen ersten Erhebungen im Mai 2011 konnte er zwei Lerchenreviere im damaligen Änderungsgebiet (BPL „Kreuzäcker, 4. Änderung“ nachweisen. Ein weiteres Lerchenrevier wurde bei diesen Erhebungen im Bereich der nun vorliegenden 7. Änderung festgestellt.

Bei einer Überprüfung der Lerchenpopulation 2013 haben sich keine neuen Fakten ergeben.

Die Population sowie die Verteilung der Feldlerchenindividuen im Raum waren identisch mit denen im Jahr 2011 und 2012 festgestellten. Damit ist nach wie vor der Bedarf von insgesamt 3 neuen Feldlerchenfenstern an anderer Stelle gegeben. Das Gutachten mit den Untersuchungsergebnissen liegt dem Landratsamt Schwäbisch Hall bereits vor.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wäre für den Ausgleich pro Feldlerchenpaar auch ein 20 Ar großer Buntbrachestreifen ausreichend. Hierzu würden potenziell lerechengeeignete Flächen benötigt, auf denen bisher keine Lerchen anzutreffen sind.

In der Umgebung des Baugebiets (Gewann Kreuzäcker/Äußere Äcker) besitzt die Stadt keine Grundstücke, die sich als Lerchenfenster oder Buntbrachen anbieten würden. Außerdem setzt sich auch hier die auf den Kreuzäckern angetroffene Populationsdichte nahtlos in die Fläche fort. Alle möglichen Reviere sind hier bereits schon besetzt. Eine weitere Verdichtung erscheint auch aufgrund der schon optimalen Dichte kaum mehr möglich.

Auf der Suche nach geeigneten Flächen wurden verschiedene Bereiche im Gemeindegebiet untersucht (Gewann Linden/Lützelburg, Käsäcker, Ofen und Klingenäcker/Fluräcker).

Im Gewann Klingenäcker/Fluräcker konnte ein städtisches Grundstück gefunden werden (Flst. Nr. 1890), auf dem die Anlage eines Buntbrachestreifens an der nördlichen Grenze Erfolg versprechend wäre. Die weiteren geeigneten Flächen befinden sich derzeit nicht im Besitz der Stadt Vellberg, hier müssten zu gegebener Zeit entsprechende Vereinbarungen getroffen werden (Beschreibung der Flächen im o.g. Gutachten). Die endgültigen Maßnahmen und Flächen werden derzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bei Beachtung der CEF-Maßnahmen (Anlegen von Brachestreifen) kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt.

Im Bereich der 7. Änderung wurde der Gehölzbestand in Form einer Übersichtsbegehung am 25.11.2016 hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange begutachtet. Der entlang der L1060 vorhandene Laubbaumbestand weist keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wie beispielsweise Baumhöhlen oder Totholz auf. In einer größeren Hybridpappel und einem Apfelbaum konnten jeweils zwei kleinere Astfaulhöhlen entdeckt werden. Für diese zwei Bäume kann eine Quartiernutzung durch Fledermäuse ohne weitere Untersuchungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Zur vorsorglichen Vermeidung von Verbotstatbeständen

gemäß § 44 BNatSchG werden vor der Rodung zwei Großraumhöhlen und vier Flachkästen in den umliegenden Gehölzbeständen angebracht. Die Bäume werden kurz vor Rodung auf Fledermausbesatz kontrolliert.

Gefertigt:
Ellwangen, 23.02.2017



Zorn, Büro stadtlandingenieure

Anerkannt:
Vellberg,

U. Zoll, Bürgermeisterin

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „KREUZÄCKER, 7. ÄNDERUNG“

Die Änderungen umfassen den, wie im planzeichnerischen Teil dargestellten südwestlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ vom 26.01.2001 und ersetzen bzw. ergänzen entsprechende Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 (BGBl. IS. 1722)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 I 1548 sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

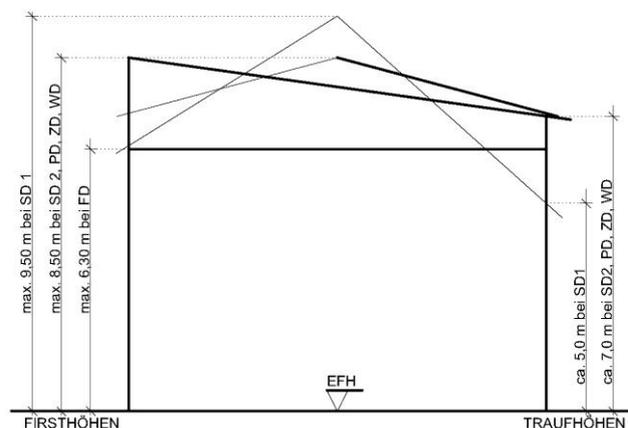
1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 ART DER NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) (§ 4 BauNVO)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.3 HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN Die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) ist begrenzt und darf, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden folgende Höhen nicht überschreiten:
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

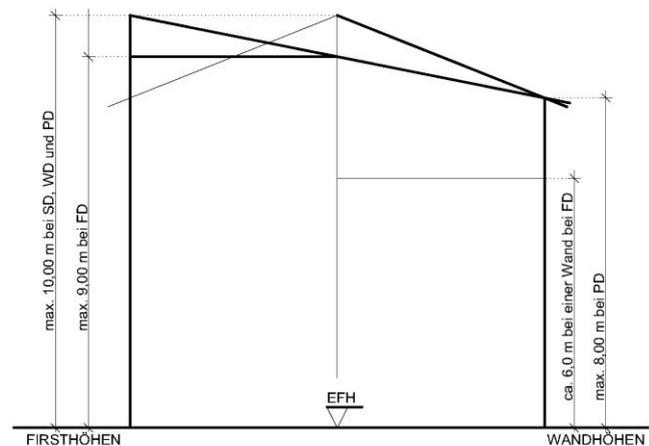
Max. Firsthöhe WA 1	
Satteldach (SD1)	9,50 m
Satteldach (SD2)	8,50 m
Pulldach (PD)	8,50 m
Zeltdach/Walmdach (ZD/WD)	8,50 m
Flachdach (FD)	6,30 m



Max. Firsthöhe WA 2	
Pultdach (PD)	10,0 m
Satteldach (SD)	10,0 m
Flachdach (FD)	9,0 m

Bei Ausführung eines Pultdaches darf die Wandhöhe am niederen Schnittpunkt von Außenwand und Dach 8,0 m Höhe nicht überschreiten. Dies gilt auch für die Wandhöhen bei Ausführung eines Satteldaches.

Bei Ausführung eines Flachdaches ist ein drittes Gebäudegeschoss als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden. Dabei ist der Rücksprung auf einer Seite mit mind. 5 m auszuführen.



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

im WA1:
ED offen, nur Einzel- und Doppelhäuser
je Doppelhausgrundstück max.
2 Wohnungen zulässig.

im WA2:
offen, max. 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan durch Pfeile festgesetzten Hauptfirstrichtungen müssen eingehalten werden. Eine Abweichung von der Firstrichtung um bis zu 5 Grad ist in beide Richtungen möglich. Für untergeordnete Gebäudeteile ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.

4. NEBENANLAGEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 BauNVO und)

Nebenanlagen i. Sinne von § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den öffentlichen und privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Gerätehütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstück bis 40 m³ BRI nach DIN 276 neu, sowie Einfriedungen entsprechend der Satzung unter bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.

5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren WA-Flächen zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu

- befestigen.
Vor einer Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten, vor einem offenen Carport mind. 2 m.
Bei einer Stellung von Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
6. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Lageplan dargestellt. Die Wohnstraßen im WA-Gebiet mit 5,30 m Breite erhalten einen verkehrsberuhigenden Ausbau und werden gemischt genutzt als Gehfläche, Fahrfläche, Parkfläche und Grünfläche.
Im mittleren Bereich sind zwischen den Wohnstraßen 3,80 m breite Wege in Nord-Süd-Richtung nur für Einsatzfahrzeuge und als fußläufige Verbindung festgesetzt.
Radfahren ist dort ebenfalls zulässig.
7. GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
- Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten. Sie dürfen nicht überbaut werden.
Der auf dem Privatgrundstück liegende Trockengraben am westlichen Rand des Änderungsbereiches, welcher der Ableitung von Oberflächenwasser dient, wurde von der Stadt Vellberg hergestellt und ist von den Anliegern zu unterhalten (LR1). Dies gilt auch für die Mulde entlang dem Lärmschutzwall im Süden bzw. Südosten des Änderungsbereiches (LR2). Die Fläche (LR2) ist auch zugunsten des Leitungsträgers für die Verlegung eines Schmutzwasserkanals und Regenwasserkanals festgesetzt.
Die mit LR3 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Leitungsträgers für die Abführung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet festgesetzt.
Die mit LR4 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Leitungsträgers für ein bestehendes 20 kV-Erdkabel festgesetzt.
8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte, sowie Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen können in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.
9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der auf dem Privatgrundstück liegende Trockengraben am westlichen Rand des Änderungsbereiches wurde zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außenbereich hergestellt und ist dauernd zu unterhalten. Dies gilt auch für die Entwässerungsmulde entlang des Lärmschutzwalls im Süden bzw. Südosten des Änderungsbereiches.
Im gesamten Bereich ist die Speicherung von Regen-

wasser in Zisternen für Gießzwecke, WC-Spülung und Waschmaschine zulässig.

Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen in die Regenwasserzisternen ist untersagt.

10. PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot auf Verkehrsgrünflächen/öffentlicher Grünfläche:

Gemäß der Einzeichnung im Bebauungsplan sind die festgesetzten Einzelbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei ist kulturraumgerechtes Laubgehölz zu verwenden. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Alternativ hierzu können hochstämmige Obstbäume in Wirtschaftssorten verwendet werden.

Die im Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind soweit möglich mit einer bodendeckenden Bepflanzung zu versehen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bodendecker:

Euonymus fortunei	Pfaffenhütchen
Geranium macrorrhizum	„Spessart“ Storchschnabel
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa x rugotida	Niedere Strauchrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Spiraea bumalda	Roter Spierstrauch
Vinca minor	Immergrün

Eine Sichtbehinderung durch die Bepflanzung ist zu vermeiden.

Pflanzgebot auf privaten Baugrundstücken mit privater Grünfläche:

Pro Baugrundstück ist ein standortgerechter, Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm im Vorgartenbereich und einer innerhalb der privaten Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, können angerechnet werden. Geeignete Gehölze siehe oben

Pflanzgebot auf privaten Baugrundstücken ohne private Grünfläche:

Pro Baugrundstück ist ein standortgerechter, Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm im Vorgartenbereich zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, können angerechnet werden. Geeignete Gehölze siehe oben

Pflanzgebot auf privaten und öffentlichen Grünflächen (pfg):

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen zur freien Landschaft und auf dem Lärmschutzwall sind auf 50% der Fläche als Schutzpflanzungen Wildsträucherhecken zu erstellen und zu unterhalten. Zwischen den festgesetzten Einzelbäumen sind ungeschnittene Mischhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen aufzubauen.

Straucharten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zäune sind im Bereich der festgesetzten Pflanzgebotsflächen beidseitig eingewachsen zulässig.

Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen, die nicht bepflanzt werden, sind als extensiv genutzte Wiesenflächen mit einmaliger Mahd im Herbst anzulegen und zu unterhalten.

11. HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN UND DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.

Wie im Plan eingetragen, sind die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen über N.N. zwingend. Eine Abweichung von +/- 50 cm ist zulässig.

12. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßnahmenfläche 1 (m1):

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche m1 entlang der L 1060 ist ein Lärmschutzwall mit den in der Planzeichnung eingetragenen Höhen vorzusehen.

Maßnahmenfläche 2 (m2):

In der gekennzeichneten Fläche m2 sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der

Anlage 2 bezeichneten Lärmpegelbereichen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 auszubilden (siehe Tabelle Anlage 1).

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109 – 1 i. V. m. DIN 4109 – 2, jeweils Ausgabe Juli 2016, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Anlage 2 festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Anlage 2 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Dezember 2016 (Gutachten 11209-01).

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche m² ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die in Anlage 1 genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von den o. g. Festsetzungen kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „KREUZÄCKER, 7. ÄNDERUNG“

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „KREUZÄCKER, 7. ÄNDERUNG“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind gemäß den Einschrieben im Plan folgende Dachformen mit entsprechender Dachneigung zulässig.

Im WA1:

- SD₁ Satteldach 32°-42°
(mit beidseitig gleicher Neigung)
- SD₂ Flachgeneigtes Satteldach 18°-28°
(mit beidseitig gleicher Neigung)
- PD Pultdach 8°-25°
(mit einseitig geneigtem Dach
oder beidseitig geneigt und
gegeneinander versetzt)
- ZD Zeltdach 15°-25°
(bei rechteckigem Baukörper)
- WD Walmdach 25°-38°
- FD Flachdach

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

Im WA2:

- SD Flachgeneigtes Satteldach 18°-28°
(mit beidseitig gleicher Neigung)
- PD Pultdach (PD) 8°-25°
(mit einseitig geneigtem Dach
oder beidseitig geneigt und
gegeneinander versetzt)
- FD Flachdach

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

2. DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf derselben Dachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig. Ihr Abstand zueinander muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte

- der Hausgrundlänge betragen.
Dachaufbauten müssen zum oberen Rand (First) und zum unteren Rand (Traufe) des Hauptdaches einen senkrechten Abstand von jeweils mind. 1,00 m aufweisen. Bei Dächern unter 30 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten nicht zulässig.
Querbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge aufweisen. Die Oberkante ihres Firstes muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptdaches liegen.
3. DACHDECKUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Die Dacheindeckung ist mit Farben aus der Erdfarbenskala zu bevorzugen. Bei der Verwendung von anderen Farbtönen sind tief schwarze sowie grelle leuchtende Ausführungen unzulässig.
Wo technisch möglich, sind auch extensive Dachbegrünungen zulässig.
Die Verwendung von Solarzellen und Photovoltaikanlagen zur passiven Solarenergienutzung sind zulässig.
- Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zu bevorzugen.
4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Abgrabungen bis höchstens 1,00 m zugelassen und Aufschüttungen bis zur festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen erfolgen.
In schwierigem, steilem Gelände können Trockenmauern mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 zugelassen werden.
- 5.
6. STELLPLÄTZE, GARAGEN- UND STELLPLATZZUFAHRTEN, HOFFLÄCHEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und Abs. 2, Nr. 2 LBO)
- Es werden pro Wohnung 2 Stellplätze verlangt. Die Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen sind zu begrünen oder mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasengitter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Drainsteinpflaster zu versehen.
7. EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1, Nr. 3, LBO)
- Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein).
Entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind nur Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, integriert in die vorgesehenen Pflanzflächen bzw. Hecken oder Buschgruppen, zulässig.
Tote Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sind unzulässig.
Die entsprechenden Sichtfelder bei Straßenein-

mündungen oder Grundstücksausfahrten sind von Einfriedigungen über einer Höhe von 0,8 m freizuhalten.

8. ANTENNEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig.

8. REGENWASSERRÜCKHALTUNG,
DRAINAGEN
(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Wenn auf den Baugrundstücken eine Zisterne errichtet wird, muss deren Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist die geltende Norm – DIN 1989 - einzuhalten.

Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

zum Bebauungsplan „KREUZÄCKER, 7. ÄNDERUNG“

1. DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart - Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
2. BODENSCHUTZ

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.
3. BAUGRUND/ALTLASTEN

Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Schwäbisch Hall -Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz- umgehend zu informieren.
4. GRUNDWASSER

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt –Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
Wird beim Bau von Kanälen Grundwasser angetroffen, ist durch einzubauende Querriegel aus bindigem Boden oder Beton die Ableitung des Grundwasser in den Kanalgräben dauerhaft zu unterbinden.
5. BAUFLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ODER SICHERUNGEN ERFORDERLICH SIND

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986-100 und den Anforderungen der Abwassersatzung der Stadt Vellberg auszuführen.
Bei der Erschließung muss sichergestellt sein, dass weiterhin benötigte, bestehende Dränanlagen funktionsfähig bleiben, nicht mehr benötigte Dränsysteme unbrauchbar gemacht oder anfallendes Dränwasser separat einem Vorfluter oder einem bestehenden Dränsammler zugeleitet wird. Die Ab-

leitung von Dränwasser in die Ortskanalisation ist nicht zulässig.

6. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN
BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzacker, 7. Änderung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreuzacker“ vom 26.01.2001.

7. HINWEIS AUF SCHALLTECHNISCHE
UNTERSUCHUNG

Aufgrund der Festsetzungen ist es erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung schalltechnische Nachweise vorzulegen.

Im Rahmen des Baugesuchs ist der Nachweis nach DIN 4109 vorhabenbezogen zu führen.

Die im Gutachten genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften sowie die 16. BImSchV können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Gefertigt:
Ellwangen, 23.02.2017

Anerkannt:
Vellberg,



Zorn, Büro stadtländingenieure

U. Zoll, Bürgermeisterin

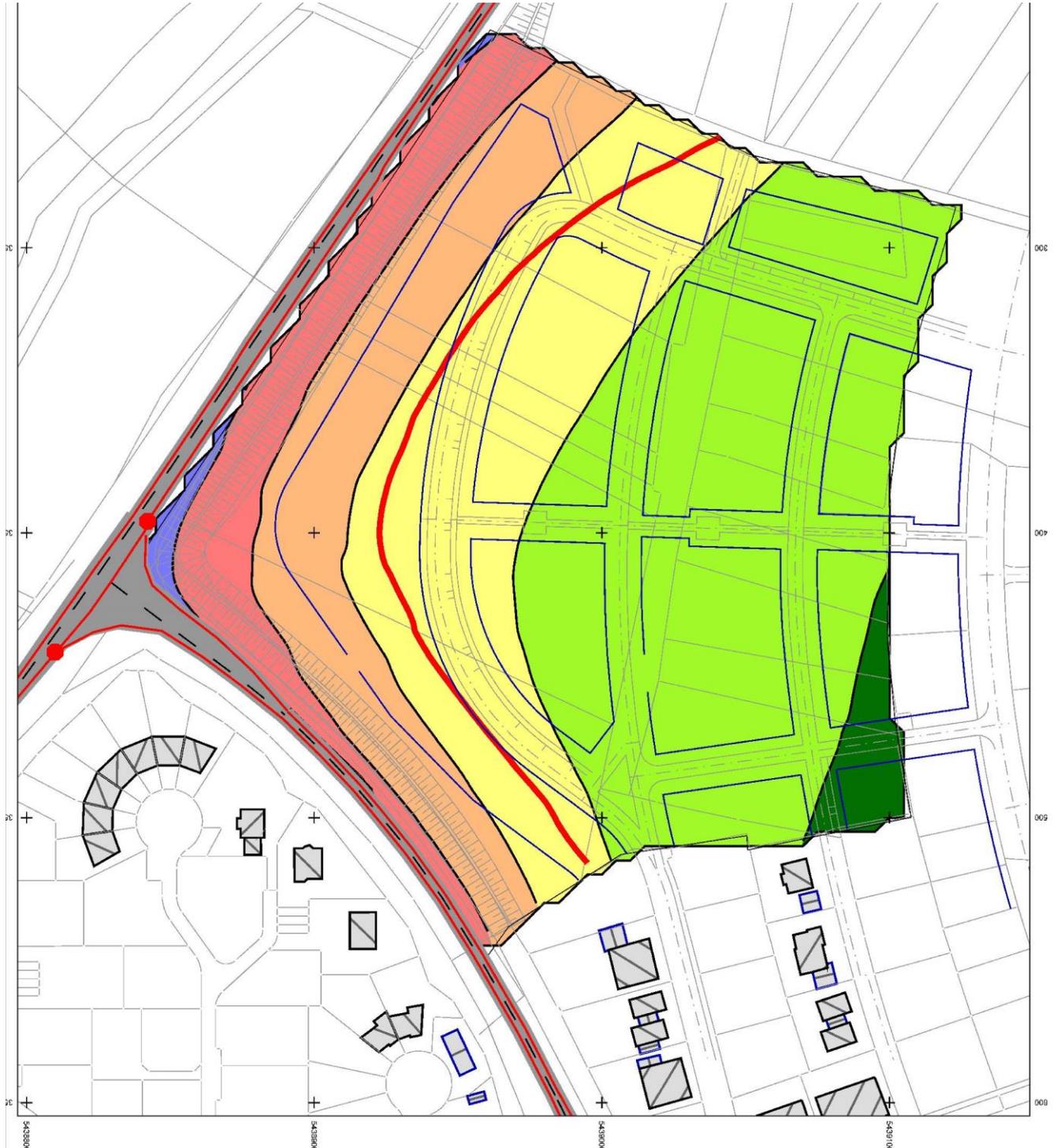
Anlage 1

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (Tabelle 8 der DIN 4109-1)

	Lärm- pegel- bereich	Maßgebli- cher Außenlärm- pegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Stadt Veilberg

**Bebauungsplan
"Kreuzacker, 7. Änderung"**

Abgrenzung der Bereiche mit
Schallschutzmaßnahmen

Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Planstand 01_12.2016

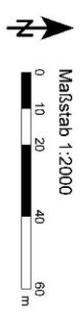
Datum: 06.12.2016
Bl. 0

**Maßgebliche Außenlärmpegel
DIN 4109
in dB(A)**

<	≤ 55	Lärmpegelbereich I
55 <	≤ 60	Lärmpegelbereich II
60 <	≤ 65	Lärmpegelbereich III
65 <	≤ 70	Lärmpegelbereich IV
70 <	≤ 75	Lärmpegelbereich V
75 <	> 75	Lärmpegelbereich VI

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Einseitiglinnige Straße
- Baugrenze
- Signalanlage
- Abgrenzung Bereiche mit Festsetzungen



KURZUNDFISCHER
Beratende Ingenieure + Bauphysik
Brückenstraße 5, 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 11209