



## Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung“ Gemeinde Pfinztal, Gemarkung Berghausen

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

**I.1 Vorhabenbezogene Festsetzung:** § 12 (3a) BauGB mit Hinweis auf Durchführungsvertrag

**I.1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**I.1.2.1 Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zwei Hausgruppen mit jeweils 3 Reihenhäusern, 6 Carports, 6 PKW Stellplätzen und einer Technik-/Heizzentrale. Insgesamt sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

**I.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung:**

Grundfläche:

Die maximale Grundfläche wird definiert über die Baufenster im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Grundfläche eines Reihenhauses (Hauptanlage ohne Carports, Stellplätze und Technik-/Heizzentrale) wird auf maximal 78m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb des Baufensters ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit Balkonen, Terrassen und Wintergärten bis 20m<sup>2</sup> zulässig.

Vollgeschosse:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Gebäudehöhe:

Die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe in m ü NN ist jeweils im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

#### **I.2. Flächen für Stellplätze , Carports und Fahrradstellplätze**

Sechs Carports und sechs Stellplätze sowie Fläche für Fahrradstellplätze entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

#### **I.3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen für die Tierhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 19 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Je WE bzw. Reihnhaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m und einer Grundfläche von insgesamt (brutto) 5 qm (es zählt der senkrecht aufsteigende äußere Gebäudeteil) zulässig.

#### **I.4 Grünflächen / Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Carports, Stellplätze und Zugänge benötigt werden, zu begrünen und als Vegetationsflächen dauerhaft zu unterhalten. Vegetationsflächen sind vollständig mit Pflanzen bewachsene Flächen.

#### **I.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**I.5.1** In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

**I.5.2** Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen.

**I.5.3** Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial verwendet werden.

**I.5.4** Das Anlegen von Schotterflächen statt Grünflächen oder deren Nutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist grundsätzlich unzulässig.

#### **I.5.5 Freimachen der Bauflächen – zeitliche Begrenzung –**

Die zulässigen Zeiträume für Maßnahmen und Arbeiten zur Freimachung der Baustelle von Bäumen und Gehölzen sind zwingend auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken (Winterruhe potenziell betroffener Tiere).

#### **I.5.6 Vorgabe für die Außenbeleuchtung zum Schutz von Arten**

Die Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung sind streulichtarm und müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite und hierbei gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichtete Straßenausleuchtung auszuwählen. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (mit Farbtemperatur < 3000°K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (SOX) zu verwenden.

Unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen und beleuchtete Fassaden sowie Leuchtkörper mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

#### **I.5.7 Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten**

Zum Ausgleich der potenziellen Beeinträchtigungen durch Wegfall von Nistmöglichkeiten für Vögel wird inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes empfohlen, geeignete Nisthilfen für Vögel aufzuhängen. Dabei sollen Nisthilfen aus Holzbeton verschiedener Bauart (z.B. Firma Schwegler, oder gleichwertig), 3 Stk. für Meisenvögel (Höhlenbrüter) und 3 Stk. für Nischenbrüter besonders geeignete Modelle (sog. Halbhöhlen), an Bäumen angebracht werden. Die Standorte für die Anbringung sind von einem Vogelspezialisten vor Ort zu bestimmen und die funktionsgerechte Anbringung von diesem zu bestätigen und zu dokumentieren.

Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft durch regelmäßige Kontrollgänge und Unterhaltungsmaßnahmen, jährlich durch Reinigung der Nisthilfen im Herbst, sicher zu stellen.

## **I.6 Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan / Freiflächenplanung vom 26.08.2019 (Plan-Nr.: G.PBSe-9.b-04), welcher zusammen mit den nachfolgenden textlichen Festsetzungen verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

### **Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen / Pflanzgebot:**

An den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, bei trockener Witterung zu wässern und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Überschneidungen mit Leitungsrechten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte um bis zu 4 m verschoben werden. Die dargestellte Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer Frist von einem Jahr zu ersetzen!

Es sind Hochstammbäume gemäß Vorschlagsliste Bäume zu pflanzen (siehe unten!).

### **Vorschlagsliste Bäume** (nur Hochstammbäume):

Geforderte Pflanzqualität: Pflanzen mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, STU 16/18 cm (Stammumfang in 1 m Höhe), Stammhöhe bis zum Kronenansatz: ca. 1,8 - 2,0 m

Klein- und mittelgroßkronige Hochstammbäume

<i>Feldahorn</i>	<i>(Acer campestre)</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>(Carpinus betulus)</i> z.B. Sorte ‚Frans Fontaine‘
<i>Mehlbeere</i>	<i>(Sorbus aria)</i> z.B. Sorte ‚Magnifica‘
<i>Schmalblättrige Esche</i>	<i>(Fraxinus angustifolia)</i> z.B. Sorte ‚Raywood‘
<i>Rotdorn /Weißdorn</i>	<i>(Crataegus laevigata)</i> z.B. Sorte ‚Paul’s Scarlet‘
<i>Zierkirsche</i>	<i>(Prunus, Sorten z.B. ‚Accolade‘; ‚sargentii; avium ‚Plena‘)</i>
<i>Zierapfel</i>	<i>(Malus, in Sorten z.B. ‚Hillier‘; ‚Evereste‘; ‚toringo; ‚Liset‘)</i>
<i>Quitte</i>	<i>(Cydonia) in Sorten</i>

Bei den Obstbäumen wird die Verwendung von bewährten, alten Lokalsorten empfohlen:

Apfelsorten: Schöner aus Boskop, Gravensteiner, Jakob Fischer, Landsberger Renette

Birnensorten: Boscs Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne

Kirschensorten: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Kassius Frühe,

Zwetschensorten: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Magna Glauca, Mirabelle v. Nancy

Auf die Verwendung gesicherter Pflanzenherkunft ist zu achten. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist nicht gestattet

### **Maßnahmen zur Anpflanzung von Sträuchern oder Hecken / Pflanzgebot:**

An den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Standorten mit Pflanzgebot zur Anpflanzung von Sträuchern oder Hecken sind frei wachsende oder geschnittene Hecken aus Laubsträuchern anzupflanzen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zugelassen.

Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer Frist von einem Jahr zu ersetzen!

### **Vorschlagliste Sträucher / Hecken:**

Dichte Hecken (geschnitten):

- Hainbuche	Carpinus betulus
- Buche	Fagus sylvatica
- Feldahorn	Acer campestre
- Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare

Hecken (ungeschnitten):

- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Haselnuss	Corylus avellana
- Holunder	Sambucus nigra
- Traubenholunder	Sambucus racemosa
- Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare
- Wildrosen	z.B. Rosa rubiginosa
- Felsenbirne	Amelanchier laevis
- Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
- Heckenkirsche, tatarische	Lonicera tatarica
- Hartriegel, Kornellkirsche	Cornus mas
- Spierstrauch	Spiraea x arguta

## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO § 74:**

### **II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **II.1.1 Fassaden und Dächer:**

Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit hellem Putzmaterial zu gestalten. Das Anbringen eines Wärme-Dämm-Verbund-Systems ist zulässig.

Die Dachneigung wird auf 35° festgelegt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist mit Dachsteinen, Dachpfannen, Dachziegeln in grauen Farbtönen vorzunehmen.

Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer auszuführen. Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig.

Flachdächer mit einer Fläche von über 16 qm sind extensiv und vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens extensiv mit einer gemischten Pflanzung oder Ansaat aus standortstypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten mit einem Substrat-Systemaufbau von mindestens 8 cm Stärke auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind für untergeordnete Dachflächen mit weniger als 15 m<sup>2</sup> zulässig. Entlang der Dachränder ist ein Kiesstreifen von 30 bis 40 cm Breite anzulegen.

Zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sind die einschlägigen Regeln der Bautechnik, insbesondere zur Abdichtung, zum Substrataufbau und zur Unterhaltung zu beachten.

Für die Begrünung und Bepflanzung der Dachbegrünungen sind Pflanzen aus folgender Vorschlagsliste zu verwenden:

<b>Sedum/Kräuter</b>	<b>Deutscher Name</b>
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare 'Weiße Tatra'	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppichsedum
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Thymus montanus	Bergthymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Veronica teucrium	Büschelveronica

### **Gräser**

Carex flacca  
 Carex humilis  
 Carex montana  
 Festuca amethystina  
 Festuca ovina  
 Poa compressa

### **Deutscher Name**

Blaugrüne Segge  
 Erdsegge  
 Bergsegge  
 Amethystschwingel  
 Schafschwingel  
 Plattalmrispe

## **II.2 Gestaltung un bebauter Flächen:**

Zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen sind die Flächen bis auf Straßen- / Gehwegniveau auszubilden. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m und nur als lebende Laubgehölzhecke mit und ohne Drahtzaun zulässig. Gehwege sind als wasserdurchlässige Flächen aus Platten oder Pflasterbelag herzustellen.

Befestigte Flächen dürfen aus Drain-Steinen und/oder Rasengittersteinen hergestellt werden.

Auf den wasserdurchlässig befestigten Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig.

Grundstückseinfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen zu den Nachbarn sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur als lebende Laubgehölzhecke mit oder ohne Draht- oder Holzzaun zulässig. Zäune müssen einen Bodenabstand von ca. 5 cm für die Durchlässigkeit von heimischen Kleintieren (z.B. Igel) aufweisen.

Abfallbehälterstandplätze sind in baulichen Anlagen zu integrieren oder, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz, z.B. aus Holz, der Sicht zu entziehen. Eine Begrünung der Einhausungen mit rankenden Gehölzen oder Laubgehölzhecken wird empfohlen.

## **II.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Absatz 2 Nr. 2 LBO):**

Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.

### Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des Textteils mit dem Gemeinderatsbeschluss vom .....  
 (Satzungsbeschluss) wird bestätigt.

Pfintztal, den .....

Nicola Bodner, Bürgermeisterin