



Vorentwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kantstraße“,
Stadt Hockenheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

siehe Inhalt des Vorhabenplanes

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. „EFH max“ – maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Sockelhöhe)

Die maximal zulässige „EFH-Höhe“ ist der Planvorlage zu entnehmen. Sie ist definiert als die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Die Angabe erfolgt in „Meter über Normalhöhennull“.

2.2. „GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe darf das im zeichnerischen Teil angegebene Höhenmaß nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Angabe ist die für das jeweilige Gebäude angegebene maximal zulässige „EFH-Höhe“.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (gleich Oberkante Dachhaut, bzw. Oberkante Attika). Bei der Ausbildung von Dachterrassen gilt die Oberkante der Geländer-Brüstung.

Die zulässige Gebäudehöhe darf für Aufzüge, Lüftungsanlagen und ähnliches um bis zu 1,25 m auf einer Gesamtfläche von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definiert.

Außerhalb der Baugrenzen sind folgende bauliche Anlagen zugelassen:

- Balkone und andere untergeordnete Bauteile, wie Außentreppen, Vordächer, etc. bis maximal 1,25 m über die Baugrenze

5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Garagen nur innerhalb des Hauptbaukörpers zugelassen.

PKW-Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Nisthilfen

Zur Unterstützung der im Plangebiet vorkommenden Haussperlinge sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder im unmittelbaren Umfeld folgende Nisthilfen fachgerecht anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten :

- 3 x Koloniekästen Sperling (z. B. Schwegler, Typ 1SP)

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 8 in DIN 4109 vom Juli 2016 sowie Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der "Schalltechnischen Untersuchung" (Ingenieurbüro Genest und Partner GmbH, Ludwigshafen, vom 17.10.2018 – Anlagen Ziffern 4.1 bis 4.3) angegebenen Lärmpegelbereiche (LPB) auszulegen.

Für Schlafräume sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster, einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

8. Pflanzgebot / Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

8.1. Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei einem Ausfall durch geeignete heimische Baumarten zu ersetzen.

8.2. Anpflanzen von Einzelbäumen auf der Baufläche

Auf den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Standorten sind Bäume der Gattung „Feldahorn“ (Elsrijk) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemäß den Angaben in der Anlage 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Aufgestellt : Sinsheim, 17.08.2018/18.10.2018 – GI/Schiev.

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Dieter Gummer, Oberbürgermeister

Architekt

Anlage 1**Baumpflanzung Kantstraße**

Es sind 7 Bäume zu pflanzen. Es sollen Bäume der Gattung *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn) Hst 4xV StU 20-25 verwendet werden. Dies sind schmalwüchsige Kleinbäume. Für eine optimale Entwicklung benötigen diese **pro Baum 12 m³ durchwurzelbares Substrat**. Für die 2 Bäume im Parkplatzbereich ist ein überbaubares Baumsubstrat zu verwenden (z.B.: Rotgrand Compact 45 Baumsubstrat; Verformungsmodul $E_{v2} \geq 45 \leq 60 \text{ MN/m}^2$). Die Bäume sind bei der Pflanzung mit Mykorrhiza Impfstoff zu behandeln. Es ist bei der Baumpflanzung ein Baumdünger (z.B.: Baumkraft von Compo GmbH Co. KG) in die obersten 50 cm der Baumgrube unterzumischen. Die Bäume sind durch 3 –Bock Baumverankerungen zu sichern. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe (z.B.: Arbo Flex) zum Schutz vor Rindenrissen zu streichen. Das Anwachsen der Bäume ist durch eine Fertigstellungspflege im 1. Jahr nach der Pflanzung und einer Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr nach der Pflanzung sicherzustellen.

Acer campestre „Elsrijk“:

