



SATZUNGSTEXT

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 und den örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Bergstraße 147“

Stand: 15.09.2022



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA = Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,95 überschritten werden.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in Metern über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich der obere Bezugspunkt jeweils am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Bei Dächern ohne Attika befindet sich der obere Bezugspunkt am höchsten Punkt des Daches.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4 Stellplätze und Carports

Nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der eigens für sie festgesetzten Flächen für Carports (Cp/St) zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Dachbegrünung

Alle Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu versehen. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beizugeben sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von bis zu 20 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzempfehlung – Hinweis B.2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann bis zu 2,0 m verschoben werden.

Als Mindestqualität für anzupflanzende Bäume gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

5.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

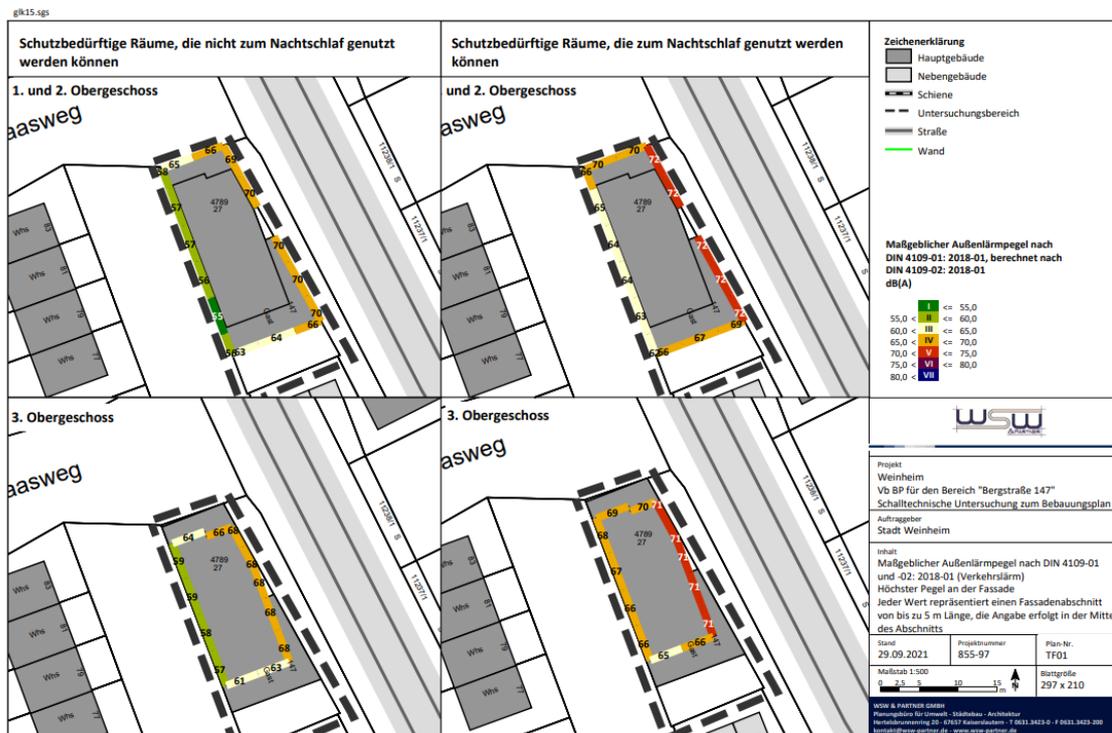
6.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Themenkarte 1 dargestellt.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.



Themenkarte 1 mit Außenlärmpegel
 (Quelle: WSW & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur)

6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

6.3 Außenwohnbereiche

An der Ost- und Nordfassade sind Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Terrassen, und Wohngärten von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) nicht zulässig:

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. bauliche Schließung der Außenwohnbereiche an den kritischen Fassaden, (teil-)verglaste Vorbauten, massive Brüstungen etc., sichergestellt wird, dass maximal ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag erreicht wird.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Prüffall gem. § 2 DSchG „Römerstraße“

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Teile des Prüffalls „Römerstraße“ (Listen Nr. 4, ADAB ID 101635700) gemäß § 2 DSchG.

C HINWEISE

1 Rechtsvorschriften

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden. Diese DIN-Normen werden zudem im Rathaus Weinheim, Obertorstraße 9, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Eingang F, zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

2 Pflanzempfehlung

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland' ¹	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnnare' ¹	Säulenhorn
<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen' ¹	kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Summershade'	Spitzahorn
<i>Prunus avium</i> 'Plena' ¹	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i> 'Majestica'	Schirm-Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' ¹	Winterlinde

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Cornus sanguinea</i> ²	Echter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> ²	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i> ²	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i> ²	Rainweide
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Frühblühende Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i> ²	Kreuzdorn

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Bodendecker:

<i>Hedera helix</i> ²	Efeu
<i>Salix repens var. Argentea</i>	Kriechweide
<i>Vinca minor</i>	Immergrün
<i>Flächenrosen</i>	krankheitsresistente ADR-Sorten

¹) stadtklimafest, hitze- und trockenheitsverträglich

²) giftig