

ZEICHNERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
1.2 SO_Nvz Sonstiges Sondergebiet: Nahversorgungszentrum gem. § 11(3) BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 2.1 z.B. TH = 7,0m maximale Traufhöhe ab Geländeoberkante (siehe textliche Festsetzungen)
2.2 z.B. FH = 11,5m maximale Firsthöhe ab Geländeoberkante (siehe textliche Festsetzungen)
2.3 z.B. GH = 9,5m maximale Gebäudehöhe ab Geländeoberkante (siehe textliche Festsetzungen)
2.4 z.B. GH = 9,5m Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (auch der Gebäudehöhe)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 offene Bauweise
3.2 offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.3 abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen von 65 m zulässig
3.4 Baugrenze
3.5 Firststichung zwingend

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche (ohne Aufteilung)
4.2 Privatweg
4.3 Straßenbegrenzungslinie
4.4 Bereich ohne Zu- und Ausfahrt
4.5 Ein- und Ausfahrtsbereich

5. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

5.1 Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH

6. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 6.1 Lärmschutzwand (H = 2,50 m ab Oberkante Parkplatz)
6.2 LPB IV Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmgebiet (LPB) mit Abgrenzung (siehe textliche Festsetzungen)

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 7.1 Anpflanzung Einzelbaum
7.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 8.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9. SONSTIGE PLANZEICHNUNG UND -DARSTELLUNGEN (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 9.1 geplante Neuparzellierung (unverbindlich)
9.2 bestehende Gebäude
9.3 geplanter Gebäudeabruch
9.4 geplanter Umbau Knotenpunkt B 27 / L 1098 / Hohe Straße
9.5 Bauungskonzept Nahversorgungszentrum
9.6 Stellplatzkonzept Nahversorgungszentrum

Füllschemata der Nutzungsschablonen:

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse. Includes rows for Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Dachneigung, and Dachform (GD=Senkrecht, PD=Pultdach, FD=Flachdach, GD=Geneigtes Dach).

TEXTTEIL

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere bautechnische Vorschriften der Stadt Bad Friedrichshall werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planierrtrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB) i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entsprechend dem Planeintrag
Die nach § 4 (2) 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO_Nvz) „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 (3) BauNVO entsprechend dem Planeintrag
Das SO_Nvz dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums im Stadtteil Jagstfeld im Sinne von § 11 (3) BauNVO.

1.3 Baugrenze
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie integriertem Bäcker mit Café. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m² begrenzt.

1.4 Als Randortimente sind die Sortimente Drogerie/Parfumerie bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.5 Im Sondergebiet ist eine beidseitig absorbierende Lärmschutzwand am Nordrand des geplanten Kundenparkplatzes entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung herzustellen. Die Höhe der Lärmschutzwand hat eine Mindesthöhe von 2,50m in Bezug auf das geplante Niveau des Kundenparkplatzes zu betragen.

1.6 Vom nutzungsgemäßen Betrieb auf oder als Sondergebiet ausgewiesenen Teilläche dürfen keine Lärmbelastungen ausgehen, die in der Nachbarschaft zu Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm führen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zu treffen und ggf. entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen.

1.7 Im Sondergebiet sind alle Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.8 Im Sondergebiet ist der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge im Freien, die zu wesentlichen Störungen und Beeinträchtigungen führen könnten; zu unterlassen. Diese sind zu umbauen, abzumachen oder in Richtung Westen oder Süden zu orientieren oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.9 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.10 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.11 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.12 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.13 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.14 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.15 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.16 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.17 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.18 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.19 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.20 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.21 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.22 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.23 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.24 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.25 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.26 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.27 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.28 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.29 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.30 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.31 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.32 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.33 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.34 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.35 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.36 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.37 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Vorgezogene CE-Maßnahmen
Vor Antritt des Schuppens hinter Wohngebäude Bolzstraße Nr. 4 und 6 sind im Frühjahr zwei Nistkästen für Stare im Geltungsbereich anzubringen.

9.2 Bei Baumaßnahmen an den Wohnblöcken in der Bolzstraße ist die Betroffenheit von Nestern der Meisenhalbe oder Brutplätzen von Mauerseglern und Hausperlmägeln zu prüfen. Bei Betroffenheit einer der Arten sind im Spätherbst oder Frühjahr vor Beginn von Baumaßnahmen Nistkästen, Höhlen oder Kunstnester an anderen Gebäuden anzubringen und nach der Sanierung wieder geeignete Nisthilfen an den sanierten Gebäuden anzubringen.

9.3 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlaternen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten.

9.4 Pkw-Stellplätze, Hauszulgänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist.

9.5 Es wird empfohlen, Flachdächer und fach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung der Hauptgebäude extensiv zu begrünen.

10. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

10.1 Aktive Lärmschutz
Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen, die aus der Nutzung der als Sondergebiet (SO) ausgewiesenen Teilläche entstehen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

10.2 Im Sondergebiet ist eine beidseitig absorbierende Lärmschutzwand am Nordrand des geplanten Kundenparkplatzes entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung herzustellen. Die Höhe der Lärmschutzwand hat eine Mindesthöhe von 2,50m in Bezug auf das geplante Niveau des Kundenparkplatzes zu betragen.

10.3 Vom nutzungsgemäßen Betrieb auf oder als Sondergebiet ausgewiesenen Teilläche dürfen keine Lärmbelastungen ausgehen, die in der Nachbarschaft zu Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm führen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zu treffen und ggf. entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen.

10.4 Im Sondergebiet sind alle Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.5 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.6 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.7 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.8 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.9 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.10 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.11 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.12 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.13 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.14 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.15 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.16 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.17 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.18 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.19 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.20 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.21 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.22 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.23 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.24 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.25 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.26 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.27 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.28 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.29 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.30 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.31 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.32 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.33 Im Sondergebiet ist die Errichtung von Außenbelüftung (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Planungsverordnung (PlanVO) in der Form vom 18.12.1990 (GBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 25.10.2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 01.12.2011
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB am 07.03.2013
3.1 Bekanntmachung am 07.03.2013
3.2 Bürgerinformation am 21.02.2013
3.3 Auslegungsfrist vom 18.03. bis 19.04.2013
4. Auslegungsfrist nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 23.07.2013
5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 3 LBO)
5.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.
6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)
6.1 Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung § 37 (1) LBO auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.
III. HINWEISE
1. Bodenfunde
Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).
Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Straße (im Verlauf Hohe Straße). Teile des römischen Straßenstrahls befinden sich im Bereich der Umgehungsstraße bereits 1959 angeschritten und dokumentiert. Bei Bodenergriffen ist daher im Plangebiet mit archaischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.
Es sollte frühzeitig im Vorfeld von Bodenergriffen - insbesondere im südlichen Plangebiet - auch bereits im Rahmen von Abrucharbeiten, Leitungstrassen etc. auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag jedoch vorgezogen im Auftragsbereich des Mitarbeiters der Archaischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit möglichen wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archaischer Befunde zu rechnen ist. Diese im Auftragsbereich freizulegen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da damit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archaische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archaische Befunde zeigen, ist in Absprache mit der Denkmalpflege zu entscheiden, ob die Grabungen im Auftrag