

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

- Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:  
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**§ 4 (2) Ziff. 1-3 BauNVO**  
  
Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes**§ 4 (3) Ziff. 1 BauNVO**  
  
Unzulässig sind
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen**§ 4 (3) Ziff. 2-5 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO**
- Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Grundflächenzahl mit Überschreitungsmöglichkeiten sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich dabei auf die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächenanteile.
- Bezugsniveau für die EG-Höhe ist die Straßenoberkante (grundstücksseitiger Straßenrand) in Mitte der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze. Als Erschließungsseite gilt die Seite, von der die Grundstückszufahrt erfolgt; gemessen wird senkrecht zur Straßennachse. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die faktische EG-Höhe. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenwand (Fassade) mit der Oberkante der Dachhaut, als First gilt die Oberkante Dachabschlußprofil.

- Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche gem. §19(4) Satz 2 BauNVO mit
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdsind nur bis zum in der Planzeichnung festgesetzten Maß zulässig.

- Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten Dies gilt insbesondere auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.  
Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen (= erschließungsabgewandten) Baugrenzen für mit dem Hauptbaukörper verbundene Anbauten oder Bauelemente wie z.B. Wintergärten zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente bzw. Anbauten in ihrer Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreiten ausmachen und ihre Tiefe 3,0m nicht überschreitet. Ebenso sind Gartenhäuser sowie sonstige Gebäude i.S.d. § 8 (9) Ziff. 3 LBauO unter Beachtung der LBauO außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Zwei aneinandergebaute Häuser auf gleichem Buchgrundstück gelten nicht als Doppelhäuser.

- Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseits ein Streifen von ca. 0,3m zur Herstellung der Rückenstützen notwendiger Bekantungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.  
Ebenso stellen die im Zuge des Straßenausbaus entstehenden Böschungen einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die Angleichung hat im Zuge der Bebauung zu erfolgen; eine Beanspruchung privater Grundstücksanteile ist zu dulden.

- Die erforderlichen Einrichtungen zur Retention / Versickerung auf privaten Grundstücken sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens / des Freistellungsverfahrens nachzuweisen.

### II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- Sichtschutzmauern (Mauern über 1,2 m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 22° zulässig. Pultdächer sind ausschließlich als versetzte Pultdächer mit einem Versatzmaß von max. 1,0 m zulässig. Diese Festsetzung zu Dachform und Dachneigung gilt nur für die Hauptgebäude.
- Die Dacheindeckung ist nur zulässig in den Farbtönen
  - anthrazit gem. RAL 7006, 7010 - 7026, 7039, 7043
  - dunkelbraun gem. RAL 8000, 8002, 8004 - 8019,
  - dunkelrot gem. RAL 3005 - 3011, 3013.

Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.

- Zulässig sind nur Standgauben mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel (Giebelmauerwerk) darf 2,0m nicht unterschreiten. Die Firstlinie des Hauptdaches und der Firstpunkt einer Gaube dürfen nicht identisch sein, die Gauben selbst sind in der unteren Dachhälfte zu positionieren. Die Dachneigung der Gauben hat der des Hauptdaches zu entsprechen. Zwerchgiebel/Zwerchhäuser dürfen max. 1/3 der Breite der Fassade (Mauerwerksmaß) umfassen und müssen mindestens 2,0m von der nächsten freistehenden Giebelseite entfernt sein.

- Außenwandflächen sind zu verputzen und mit einer gedeckten Farbgebung zu versehen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall oder Fliesen. Ebenfalls zulässig sind heimischer Naturstein und Holz.
- Reklame- und Werbeanlagen sind nur straßenraumzugewandt sowie in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Ein Anbringen auf Dächern und an den Traufen ist nicht statthaft.
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind bei Erfordernis Böschungen auszubilden. Stützmauern sind unzulässig; auch Pflanzsteine gelten als Stützmauern in diesem Sinne.

### III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

- Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. (siehe Vorschlagsliste im Anhang)
- Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
  - 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zzgl.
  - 1 Baum je angefangene 200 m² Voll-/ Teilversiegelung oder Überbauung oder Überdachung.
- Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
- Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient primär der Zwischenretention von Niederschlagswasser. Sie ist unter Beachtung der Anforderungen der Verkehrssicherung flach auszumulden und auf Dauer in extensiver Nutzung zu halten. Die Fläche ist privates Gemeinschaftseigentum.
- Dem Bebauungsplan sind auf vertraglicher Basis externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet, die im Landespflegerischen Fachbeitrag Teil II näher beschrieben sind. Hierbei handelt es sich um
  - Gemarkung Esingen, Flur 1, Flurstück 63/2 (Aufforstung; 50 % Teil 1, 50% Teil 2)
  - Gemarkung Helfant, Flur 2, Flurstück 100/2 (Aufforstung/Extensivierung; Teil 2)
  - Gemarkung Helfant, Flur 2, Flurstück 146 (Extensivierung/Beweidung; Teil 1)
  - Gemarkung Helfant, Flur 2, Flurstück 147 (Extensivierung/Beweidung; Teil 1)

### IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

- Rückhalteeinrichtungen auf privaten Grundstücken (z.B. Aufstauzisternen) sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen und nachzuweisen.
- Retentions- und Versickerungsanlagen auf öffentlichen Grundstücken sind gleichzeitig mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen.
- Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
- Festgesetzte Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind in der auf den Vorstufenausbau der Erschließungsstraße folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
- Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie zur externen Kompensation sind den Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen im Verhältnis versiegelter/versiegelbarer Flächen zugeordnet.

### V. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (12, 13) BauGB)

- Soweit Schutzbereiche von vorhandenen Elektroleitungen von Bau- oder Pflanzmaßnahmen berührt werden, ist das RWE am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

### VI. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

- Ausnahmsweise sind auch begrünte Dächer und Energiedächer zulässig. Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/2 bzw. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch vorbewitterte Zinkblecheindeckungen.
- Ausnahmsweise sind auch gewölbte Dächer wie Tonnen- oder Parabeldächer zulässig, wenn die Ansicht keine größere Höhe ergibt als bei einem zulässigen geneigten Dach. In diesem Zusammenhang sind dann in Ergänzung zu II/3 auch vorbewitterte Metalleindeckungen zulässig.

### HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Für den Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt DIN 18920 in aktueller Fassung.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Baugrunduntersuchungen bei Beachtung von DIN 1054 und DIN 4020 festzulegen. Für die Standsicherheit notwendiger Böschungen bleibt DIN 4084 zu beachten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans herrschen z.T. sehr hohe Grundwasserstände. Als Folge sind die Kellergeschosse als weiße Wannen auszubilden.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von mindestens 50 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Als Rückhalteeinrichtungen sind zu empfehlen Zisternen für die Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung, Teichanlagen, Muldengräben o.ä. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu übergeben.

- Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.

- Die Entwässerung der Kellergeschoßsohle im freien Gefälle ist nur möglich, wenn das Erdgeschoß mindestens 1,0m über Straßenniveau angehoben wird. Andernfalls wird der Einbau von Hebeanlagen erforderlich.

- Sind Bohrungen zur Erdwärmenutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

### ANHANG

(Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)

A)	Bäume	Feldahorn
	Acer campestre	Spitzahorn
	Acer platanoides	Bergahorn
	Acer pseudoplatanus	Roßkastanie
	Aesculus hippocastanum	Hainbuche
	Carpinus betulus	Walnuß
	Juglans regia	Süßkirsche
	Prunus avium	Stieleiche
	Quercus robur	Mehlbeere
	Sorbus aria	Vogelbeere
	Sorbus aucuparia	Obsthochstämme
	Prunus, Pyrus, Malus	

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm

B)	Straßenbäume (Festsetzungen durch Planzeichen)	
	Acer platanoides	Spitzahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Juglans regia	Walnuß
	Prunus avium "Plena"	gefülltblühende Süßkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme StU 12/14 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm.

Die Bäume sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 2m vom Fahrbahnrand abzurücken; es ist eine Art auszuwählen.

### Übersichtsplan M. 1:30000, Verkleinerung aus der Topografischen Karte M. 1:25000



endgültige planfassung  
gem. beschluss vom 28.11.2005  
auszug aus der flurkarte