

I. Vorhaben

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2 Wohngebäude für insgesamt 33 Wohneinheiten: Es werden 3 Vollgeschosse realisiert, wobei das dritte Geschoss (2. Obergeschoss) im WA 1 ein Staffelgeschoss ist.
- Die Zugänglichkeit wird über den Hohenloher Ring gewährleistet.
- Das Gebäude im WA 2 ist mit 9 öffentlich geförderten Wohnungen konzipiert. Im Gebäuderiegel des WA 1 werden im Erdgeschoss 12 barrierefreie und im 1. Obergeschoss & Staffelgeschoss 12 Maisonettewohnungen als Eigentumswohnungen entstehen.
- Die notwendigen Stellplätze befinden sich zwischen den beiden Gebäude direkt am "Hohenloher Ring". Für jede Wohneinheit im WA 1 ist mindestens 1 Stellplatz vorgesehen. Für die öffentlich geförderten Wohnungen im WA 2 wird ein Stellplatzschlüssel von 0,4 je Wohneinheit erbracht.
- Die Fassaden der Gebäude werden als helle/s Verblendmauerwerk/Riemchen oder in hellem Putz ausgeführt. In den Eingangsbereichen und bei den Treppenhäusern sind auch andere Farben und Materialien zulässig.
- Die Außenanlage wird „offen“ gestaltet, ohne trennende Hecken zum Hohenloher Ring (mit Ausnahme der Stellplatzanlage und rückwertigen Privatgärten). Die Flächen erhalten eine Rasenabdeckung und in Teilbereichen Ziersträucher. Am Hohenloher Ring sind Baumpflanzungen vorgesehen.

II. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

II.1 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 2, Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Balkone, Terrassen und untergeordnete Anbauten dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Treppen dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 3,50 m überschreiten. Auf die Wurzelschutzbereiche (Hinweis V.1 Schutz von festgesetzten Bäumen) wird verwiesen.

II.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.2.1

Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,50 m betragen gemessen ab Fahrbahnoberkante des Hohenloher Rings in Grundstücks- und Straßenmitte.

II.2.2

Die Gebäudehöhe ist in - Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.

Anmerkung dn.s: Wir würden vorschlagen auch eine maximale Gebäudehöhe festzusetzen. Dies dient dem Ortsbild (optisches Einfügen in die Nachbarschaft).

II.3 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

III.1. Erhalt von Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen.

III.2 Stell- und Parkplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an mind. 3 Seiten mit standortgerechten Laubhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Artenvorschläge für Hecken:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

III.3 Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plangebiet sind mind. 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m) freizuhalten. Die Bäume sind im Bereich von Verkehrsflächen gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Artenvorschläge:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

III.4 Flächige Begrünung/Schottergärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 84 LBO)

40 % des Wohngebietes sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten ist.

Befestigte Flächen sind nur für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zulässig.

Die flächige Gestaltung des Grundstücks mit Materialien, wie z.B. Schotter und Kies mit Ausnahme zur Wegeführung sind unzulässig.

III.5 Eingrünung von Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 84 LBO)

Freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

Artenvorschläge für Hecken:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*)

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

IV.1 Fassaden

Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in hellem (z.B. weiß, beige, hellgrau, Gelbtöne) Verblendmauerwerk/Riemchen oder in hellem Putz auszuführen. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Fassaden aus Glas zulässig.

In den Eingangsbereichen und bei den Treppenhäusern sind auch andere Farben und Materialien zulässig.

IV.2 Staffelgeschoss

Im Teilgebiet WA 1 muss das jeweilige dritte Geschoss (2. Obergeschoss) des Hauptgebäudes ein Staffelgeschoss sein. Das dritte Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

IV.3 Stellplätze

Im Teilgebiet WA 1 ist mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen.
Im Teilgebiet WA 2 sind mind. 0,4 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

IV.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Falle der Höhenangleichung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem allgemeinen Wohngebiet sind die Geländeübergänge in Form einer Abböschung herzustellen.

V. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

V.1 Schutz von festgesetzten Bäumen

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind für die erhaltenswerten Bäume die Eingriffsmindernden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

V.2 Artenschutz: Bauzeitenregelungen

Die Rodung von Gehölzen darf nicht innerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG) stattfinden.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Stand: Rellingen, 01.12.2020



Danne & Nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de