



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Westlich der Donauschwabenstraße",
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) unter den Ziffern 3.-5. BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die zulässige Trauf- und Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil bzw. in den „Schriftliche Festsetzungen“.

2.1. Traufhöhe

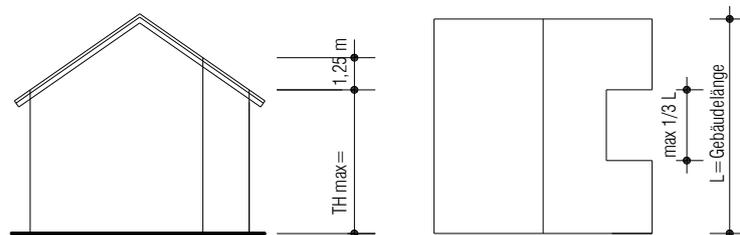
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei der Ausbildung eines Satteldaches 6,50 m.

Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Bei einer Doppelhaus-Bebauung gilt die Mitte jeder Doppelhaus-Hälfte.

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungs-Funktion für das jeweilige Grundstück.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betroffen ist.



Bei der Errichtung eines Flachdaches darf die OK Dachhaut bzw. die OK der Attika das Maß der festgesetzten Traufhöhe nicht überschreiten.

2.2. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei der Errichtung eines Sattel- und Walmdaches bzw. bei gegeneinander versetzt angeordneten Pultdächern das Maß von 10,50 m, bei der Errichtung eines einseitig geneigten Pultdaches das Maß von 7,50 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die Oberkante des Dachfirstes.

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungs-Funktion für das jeweilige Grundstück.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen für Kamine, Lüftungsanlagen, Photovoltaik-Elemente u. ä. um bis zu 1,25 m überschritten werden.

Auf die erläuternden Skizzen in der Anlage 1 dieser Festsetzungen wird ergänzend verwiesen.

2.3. Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer um 3,50 m von der Festsetzung der Ziffer 2.1. abweichenden Traufhöhe ist zulässig, wenn alle Außenwände des Dachgeschosses um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Bei der Errichtung von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m kann auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.

- Auf die Systemskizze, als Anlage 1 dieser „Schriftlichen Festsetzungen“, wird verwiesen -

Unabhängig von der gewählten Dachform darf die zulässige Gebäudehöhe bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses das Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

3.1.1 Terrassen und Balkone

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Balkone dürfen die überbaubare Fläche um maximal 1,50 m überschreiten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

3.1.2 Außentreppen und Überdachungen

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

3.1.3 Nebenanlagen

Außerhalb der ausgewiesenen überbaubarer Flächen sind **Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig**.

4. Flächen für Garagen, PKW-Stellplätze und Fahrradständer (§ 9 (1) 4. BauGB)

Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Der Standort für PKW-Stellplätze darf, außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen, frei gewählt werden. Sie dürfen überdacht werden (Carpport), jedoch keinerlei Wandelemente, weder in geschlossener, noch in transparenter Form, aufweisen.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

5.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

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

6.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen ist mit standortheimischen Sträuchern der Artenverwendungsliste (siehe Anlage 2) ein geschlossener Grünzug auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Nicht zugelassen sind hier Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der in den „Örtliche Bauvorschriften“ genannten Einfriedigungen.

Ebenfalls unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen auf dieser Fläche.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 6,00 m² Pflanzgebotsfläche.
Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze ist aufzurunden.

B Hinweise

1. Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Bauvorhaben

1.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).

1.2. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

1.3. Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten – dieses sind :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg
„Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoff-Recyclingmaterial“, vom 13.04.2004
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die
„Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2007
Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Versorgungswerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte „0“ (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

1.4. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

1.5. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde zu melden.

Archäologische Funde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

1.6. Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

1.7. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, zu erfragen.

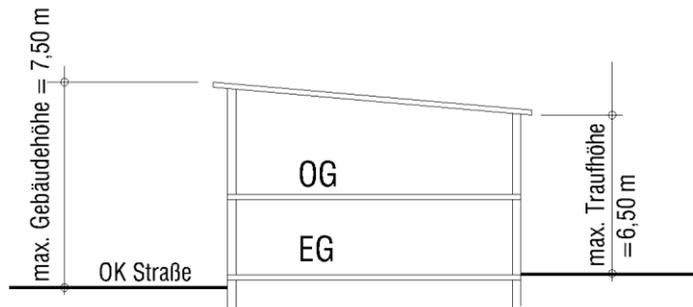
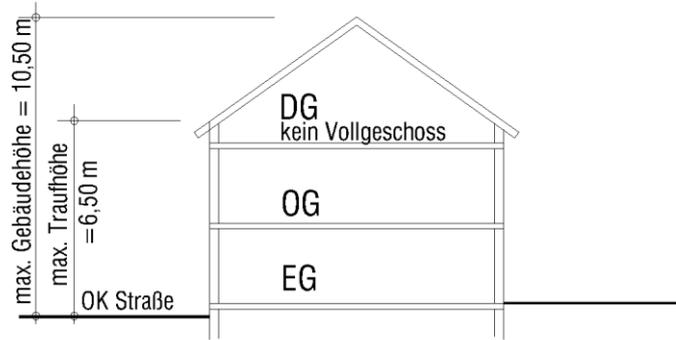
Aufgestellt : Sinsheim, 10.07.2018 – GI/Ru

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

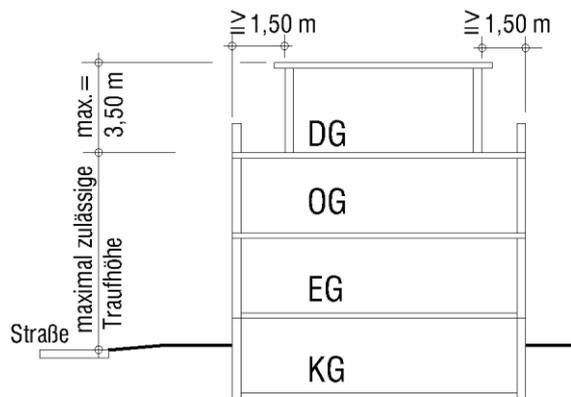
Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

Architekt

Anlage 1



Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses
(Ziffer 2.3 der Schriftlichen Festsetzungen)



Anlage 2

Artenverwendungsliste

Bäume

(15 m bis 20 m/25 m)

Acer platanoides 'Columnare' (15-20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides 'Summershade' (15-20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15-25 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15-20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10-20 m)	Elsbeere
Tilia cordata (20-25 m)	Winterlinde
Tilia cordata 'Erecta' (15-20 m)	Winterlinde
Tilia cordata 'Glenleven' (15-25 m)	Kegellinde

(10 m bis 15 m)

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides 'Farlakes Green' (12-15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted' (10-12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (8-15 m)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia (10-12 m)	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos 'Laciniata'	Sommerlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

sowie heimische, standortgerechte Obsthochstämme