



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kolpingstraße“,  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass im Zuge der erneuten Offenlage Stellungnahmen nur zu den ergänzten Inhalten abgegeben werden können.  
Die entsprechenden Tekturpunkte sind grau hinterlegt.

### 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 Firsthöhe sowie durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil.

##### 2.1. Grundflächenzahl

In dem in der Planunterlage gekennzeichneten Bereich werden die Grundflächen von Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen bei einer Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50 % mitgerechnet, wenn diese mit einem begrünten Dach (Substratstärke > 5 cm) versehen werden.

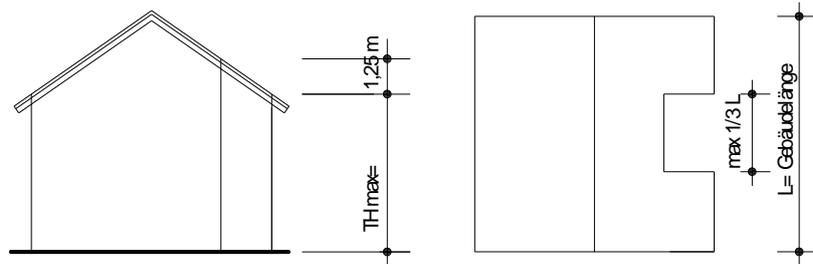
##### 2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Sie sind 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 neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsfläche.

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



### 2.3. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,00 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,15 m
- bei Flachdächern die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht der festgesetzten Traufhöhe

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

### 3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

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

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

### 4.1.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 20,00 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind, bis auf die Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden.

## **5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt je Einzelhaus „2“ Stück. Je Doppelhaus-Hälfte ist nur „1“ Wohneinheit zugelassen.

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

Die im zeichnerischen Teil umgrenzten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen transparenter Einfriedigungen, freizuhalten. Sie sind zu bepflanzen bzw. als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

## **7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

### 7.1. Pflanzgebot je Baugrundstück (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm, je 75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.  
Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Die Standorte der Bepflanzung können frei gewählt werden. Auf den Grundstücken, wo eine nach der Ziffer 6 dieser Festsetzungen formulierte Vorgabe getroffen wurde, sollte die Bepflanzung schwerpunkt=mäßig auf diesen, zum Außenbereich hin ausgerichteten Flächen erfolgen

## **8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**

### 8.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Stadt verändert werden.

### 8.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

## **B Hinweise, Empfehlungen**

### **1. Dachbegrünung**

Es wird angeregt, die Dachflächen der Hauptgebäude ganz oder zumindest teilweise extensiv zu begrünen.

Gleiches gilt für Dachflächen von Garagen und für überdachte PKW-Stellplätze.

### **2. Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Bauvorhaben**

2.1. 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).

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

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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 für kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

2.7. 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.

### 3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird angeregt, das Niederschlagswasser zur Entlastung der Kanalisation in Retentionszisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu nutzen.

Vorgeschlagen wird ein Rückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche.

Durch eine Drossel sollte sichergestellt werden, dass sich das Retentionsteil nach einem Regenereignis zeitverzögert selbständig wieder entleert.

### 4. Artenschutz

In der „Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung“ wurde als Reptilienart das Vorhandensein von Zauneidechsen, vor allem im Ruderalbereich zum bebauten Nachbargrundstück, festgestellt.

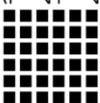
Im bzw. am Plangebiet ist mit mindestens 12 Zauneidechsen zu rechnen.

Die Tiere müssen vergrämt oder umgesiedelt werden, sofern der derzeitige Lebensraum nicht ausgespart und geschont werden kann. Sofern ein 2,00 m bis 3,00 m breiter Ruderalstreifen zwischen der jetzigen Bebauung und der geplanten Bebauung bestehen bleiben kann genügt es, durch einen Reptilien-Schutzzaun eine Tötung von Tieren durch die Baumaßnahme bzw. eine Einwandern in das Baufeld zu unterbinden.

Ähnlich kann im Bereich des zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung vorhandenen Brombeer-Gebüsches verfahren werden, sofern das Gebüsch nicht im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden muss.

Ggf. ist eine Konzeption zur Vermeidung von Zauneidechsen als „CEF-Maßnahme“ durch ein Fachbüro zu entwickeln und mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe in Abstimmung zu bringen.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.07.2016 / 07.11.2017 – 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 Huge, Bürgermeister

Architekt

**Anlage****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**