



Gemeinde Bad Schönborn  
Ortsteil Bad Mingolsheim

**Textliche Festsetzungen  
zum Satzungs-Entwurf  
des Bebauungsplanes  
„Anzlinger“**

Planstand: 20.12.2017

Bearbeiter:  
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Stadtplaner AKH)

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 2.1 In den Teilgebieten 2 wird bei Reihenmittelhausgrundstücken eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 Abs. 2 BauNVO).
- 2.2 Im Teilgebiet 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3 Die festgesetzten max. Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Technikaufbauten) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Als Bezugspunkt wird die anbaufähige Verkehrsfläche gemessen in Straßenmitte senkrecht zur Gebäudemitte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO).

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Im Teilgebiet 1 sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.2 Abweichende offene Bauweise: In den Teilgebieten 2 sind bei Doppelhäusern Gebäudelängen (pro Doppelhaus) bis max. 15 m und bei Hausgruppen bis max. 18 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.3 Im Geltungsbereich sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 3.4 Im Teilgebiet 1 sind ~~Tiefgaragen~~ und Balkone bis zu einer max. Tiefe von 1 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).
- 3.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gartenhütten, Mistwege) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO).

#### 4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten 2 wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte) auf max. 1 begrenzt.

#### 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise oder mit sickerfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- 5.2 Tiefgaragen sind ~~erd- bzw. substratüberdeckt~~ herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der ~~Erdüberdeckung 40-60 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 40 cm~~ betragen.
- 5.3 Von einer Rodung oder einem Rückschnitt von Bäumen, Gebüsch und Röhrichten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 5.4 Durchführung einer ökologischen Baubegleitung der Erschließungsarbeiten während der Nestgründungsphase (April/Mai) im Hinblick auf die Vermeidung erheblicher Störungen des nördlich benachbarten Weißstorchhorstes sowie auf eine etwaige Einwanderung geschützter Amphibien und/oder Reptilien (Kontrolle und ggf. Rettungsumsiedlung).
- 5.5 Baumaßnahmen während der Aktivitätszeiträume von Fledermäusen (späte Abendstunden und in der Nacht) sind nicht zulässig.
- 5.6 Zur Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse zu verwenden.

#### 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1



In den gemäß der nebenstehenden Abbildung als Lärmpegelbereiche III bis IV festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen.

6.2 Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen in wohnungsgenutzten Gebäuden muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Lärmpegelbereich III erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

Lärmpegelbereich IV erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

**6.3** Für die Schlafräume im Lärmpegelbereichen IV ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

**7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**7.1** Pro Grundstück ist ein mittelkroniger Laubbaum (4 x v. mB, STU 16/18) oder ein Hochstamm-Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäumen gleichwertig zu ersetzen.

**7.2** Innerhalb des Plangebiets ist eine **zusammenhängende Fläche** von mindestens 100 m<sup>2</sup> mit heimischen Laubsträuchern **aus der folgenden Liste** zu bepflanzen: **Cornus mas (Kornelkische), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Rosa canina (Hundsrose), Salix aurita (Ohrweide), Salix cinerea (Grauweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).**

**7.3** Für die beiden zu pflanzenden Laubbäume sind folgende Arten zulässig: **Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel).** Pflanzqualität: 4x v. mit Ballen, mit jeweils 20-25 cm StU.

**8 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß 9 Abs. 2 BauGB sind die Nutzungen in den Teilgebieten 2 erst dann zulässig, wenn der Gebäuderiegel im Teilgebiet 1 errichtet worden ist.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

**1** Für Hauptgebäude sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

**2** Im Geschosswohnungsbau sind pro Wohneinheit 1,5, bei Doppel- und Reihenhäusern 2 eigenständig nutzbare Stellplätze oder Garagenplätze nachzuweisen.

**3** Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen an Gehwegen bzw. Straßen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Für die weiteren Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) in der jeweils gültigen Fassung

## Hinweise

### **1 Denkmalschutz**

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DschG mit Geldbußen geahndet werden.

### **2 Bodenschutz**

Bodenbelastungen sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### **3 Energieversorgung**

Sofern ein Nahwärmenetz für das Plangebiet zur Verfügung steht, ist diese Versorgungsart bevorzugt zu verwenden.

### ~~4 Rückhaltung von Niederschlagswasser~~

~~Zur Entlastung der Kanalisation wird vorgeschlagen, das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und zu nutzen bzw. dieses gedrosselt der Kanalisation zuzuführen.~~

### ~~4 Bahnbetrieb~~

~~Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden; hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und ggf. Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.~~

### ~~5 Kampfmittel~~

~~Im Geltungsbereich ist mit dem Vorkommen von Bombenblindgängern zu rechnen. Vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten sind daher weitere Maßnahmen erforderlich.~~

### ~~6 Gehölze für die Gartenbepflanzung~~

~~Zur Bepflanzung der privaten Gartenflächen werden folgende Gehölze empfohlen:~~

#### ~~Bäume (Höhe 10 bis 20 m)~~

~~Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Bergahorn), Malus sylvestris (Wildapfel), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus pyraeaster (Wildbirne), Salix caprea (Salweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeerbaum).~~

#### ~~Sträucher (Höhe 5 bis 10 m)~~

~~Berberis vulagris (Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).~~