



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nr. 6“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

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

2.1. Grundflächenzahl

Im „WA1“-Gebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 100 von Hundert überschritten werden.

2.2. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen „Gebäudehöhen“ betragen gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 14,00 m bzw. 11,00 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist definiert als der obere Punkt der Dachhaut bzw. der Attika. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Bei einer Doppelhaus- bzw. Hausgruppen-Bebauung gilt die Mitte jeder Doppelhaus-Hälfte bzw. Hausgruppen-Einheit. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für die jeweilige Gebäudeeinheit. Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

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

2.3. Sichtbare Wandhöhe

Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner/gleich 18° muss die Höhe der sichtbaren Wandscheibe das festgesetzte Maß der zulässigen Gebäudehöhe um mindestens 1,50 m unterschreiten

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

3.1.1

Terrassen jeglicher Art sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

3.1.2

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

3.1.3 Nebenanlagen

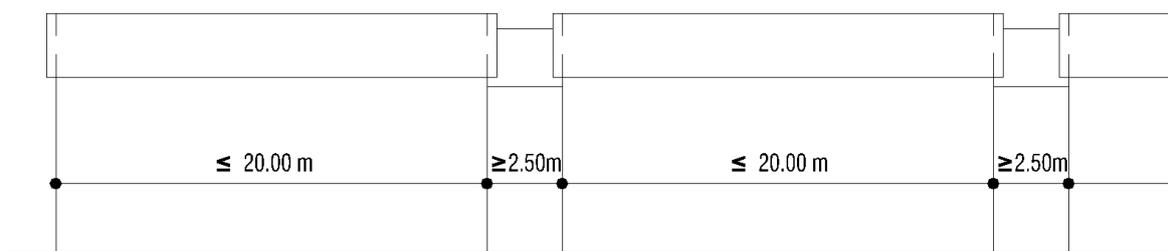
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

3.2. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2.1 abweichende Bauweise „a1“

Im „WA1“-Gebiet wird die abweichende Bauweise „a1“ festgesetzt. Sie ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis zu 62,50 m zulässig sind.

Die oder das Gebäude sind alle 20,00 m durch ein mindestens 1,00 m von der Gebäudeflucht versetzt angeordnetes Gebäudeteil, mit einer Breite von mindestens 2,50 m, zu gliedern.



3.2.2 abweichende Bauweise „a2“

Im „WA2“-Gebiet gilt die abweichende Bauweise „a2“. Die Gesamtlänge zulässiger Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen beträgt maximal 18,00 m.

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

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

Die Errichtung von PKW-Stellplätzen ist auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Sie dürfen überdacht werden (Carport). Die Abwicklungslänge geschlossener Wandelemente wird je Stellplatz auf ein zulässiges Maß von 3,50 m begrenzt.

Der Standort für Fahrrad-Stellplätze (auch überdacht) darf, außerhalb der überbaubaren Flächen, frei gewählt werden.

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

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt im „WA2“-Gebiet je Einzelhaus „zwei“ Stück.

Je Doppelhaus-Hälfte bzw. je Hausgruppen-Einheit ist nur „eine“ Wohneinheit zugelassen.

Hiervon darf abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass im WA 2- Gebiet in der Summe nicht mehr als 12 Wohneinheiten entstehen.

Im „WA1“-Gebiet darf die Anzahl der Wohnungen frei gewählt werden.

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

6.1. 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.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

7.1. Bodenüberdeckung von Tiefgaragen

Nicht mit Gebäuden bzw. mit privaten Erschließungs- und Funktionsflächen überbaute Tiefgaragen müssen eine mindestens 35 cm starke Substratüberdeckung aufweisen und sind zu begrünen.

8. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bauflächen liegen teilweise in den Lärmpegelbereichen III und IV.

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie bei Büroräumen sind die Außenbauteile von Gebäuden (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen, dass diese den gutachterlich ermittelten Beurteilungspegeln und den daraus abzuleitenden Lärmpegelbereichen gerecht werden (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10).

Anhand der nachfolgend abgebildeten Tabelle ist, aufgrund des an einer Fassade zu prognostizierenden Beurteilungspegels, das in Abhängigkeit von der Raumnutzung erforderliche „resultierende Schalldämm-Maß der Fassade“ raumweise zu bestimmen. Dieser Wert ist von der Fassadenkonstruktion, d. h., dem Außenmauerwerk und/oder dem Dach, einschließlich der Fenster, als Mittelwert zu erbringen.

Für die Fassaden, für die im zeichnerischen Teil keine Kennzeichnung erfolgte, ist der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

Hinweis :

Da die Schalldämmung nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Darauf ist bereits bei der Grundrissplanung zu achten.

			Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthalts- räume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
	Lärmpegel- Bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliche $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB		
1	I	bis 55	35	30	---
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

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

9.1. Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Auf den ausgewiesenen Standorten ist, in einer offenen Pflanzfläche von mindestens 6,00 m² Größe, ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

10. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist im „WA2“-Gebiet die Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn der Gebäuderiegel im „WA1“-Gebiet errichtet worden ist und damit eine Abschirmwirkung vor den von der Bahntrasse ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet ist.

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 mir 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.

2. Artenschutz

Fällungen/Rodungen der Bäume sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Vögel im Zeitraum vom 30. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Zum Schutz nachtaktiver Tiere sollte auf eine vermeidbare Lichtverschmutzung verzichtet werden. Lichtquellen sind daher zum Boden strahlend anzubringen.

Der Insektenflug (z. B. Nachtfalter, nachtaktive Käfer und Zweiflügler) an die Beleuchtung ist ebenfalls zu vermeiden. Es werden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten empfohlen. Auf die Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wird ergänzend verwiesen.

Zur Stützung der lokalen Haussperling-Population wird empfohlen, an neu gebauten Gebäuden Nisthilfen für Haussperlinge (z. B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) anzubringen.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.04.2018/04.07.2018/25.09.2018/14.01.2019 – 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

Artenverwendungsliste

Bäume

(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-/Zweigriffliger 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