



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldparkstraße Nr. 23“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

Planungsstand: Entwurf

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die im § 4 Abs. 2 Ziffern 1 und 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen.

Die im § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die im § 4 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

1.2. Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO)

Die im § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind unzulässig.

1.3. Durchführungsvertrag

Die im Rahmen der unter den Ziffern 1.1. und 1.2. genannten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen nur bei solchen Vorhaben realisiert werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____ verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Dieses gilt bis zum Zeitpunkt einer möglichen Änderung bzw. Neuaufstellung des Durchführungsvertrages.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die zulässigen Gebäudehöhen sowie durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil.

2.1. Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im „**Allgemeines Wohngebiet**“ bis zu 100 v.H. überschritten werden.

Im „**Urbanes Gebiet**“ darf, unter Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen, die Grundflächenzahl einen Wert von 0,9 aufweisen.

2.2. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.
Die Angaben erfolgen in „Meter über Normalhöhenull“ (NHN).

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK Dachfirst, Dachhaut bzw. OK Attika).

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

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

3.1.1 Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

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

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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.

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

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

6.1.

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.

6.2. 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. 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, 18.05.2020 – 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