



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Mühlen-Insel“,  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

Planungsstand :  
nochmalige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
und öffentliche Auslegung

## 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) BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) **nicht zugelassen**.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 (5) BauNVO die im § 4 (1) 3. BauNVO genannten, „nicht störenden Handwerksbetriebe“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ebenfalls **nicht zugelassen**.

### 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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen in dem Umfang überschritten werden, wie es im zeichnerischen Teil angegeben ist.

#### 2.2. Traufhöhe

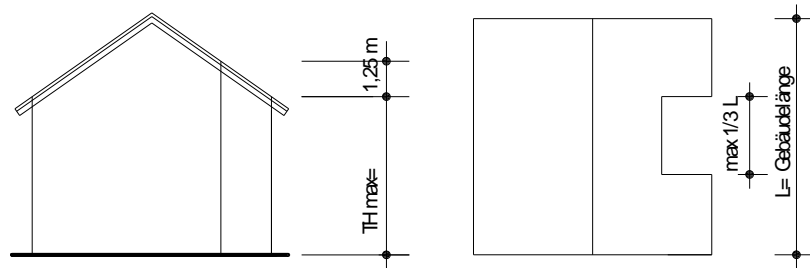
Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

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 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.



### 2.3. Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe im maximal 4,50 m 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 sind, wenn nicht anders gekennzeichnet (siehe Ziffer 6.1. dieser Festsetzungen), außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 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 2,00 m bzw. 1,50 m (entlang der Bachstraße) einzuhalten.

#### 3.1.2

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen, wenn nicht anders angegeben, die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten (Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche wie Ziffer 3.1.1).

#### 3.1.3 Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

#### 3.1.4 Hauptfirstrichtung

Dort, wo der Bebauungsplan Hauptfirstrichtungen festsetzt, sind die Gebäudelängsseite bzw. der Hauptdachfirst parallel der im Lageplan eingetragenen Richtungspfeile auszurichten.

## **4. Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

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 und je Doppelhaus-Hälfte „1“ Stück.

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

### **6.1. Flächen, die an den „Kraichbach“ angrenzen**

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

### **6.2. 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. Dachgestaltung der Nebengebäude und Garagen**

Die flach geneigten ( $\leq 10^\circ$ ) Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätze sind auf einer Substratstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

## **8. Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 (1) 23. b BauGB)**

### **8.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je gebildetem Baugrundstück mindestens 35 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

Auf eine Erfüllung dieser Vorgabe kann dann verzichtet werden, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass das errichtete Gebäude hinsichtlich seines Jahres-Primärenergiebedarfes unter 75 % der im Jahr 2021 gültigen Mindestanforderungen eines Neubaus liegt.

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

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

Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 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.

Auf den Grundstücken, auf denen eine „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen“ ausgewiesen ist, müssen 75 % der Anpflanzungen auf der hierfür vorgesehenen Fläche erfolgen.

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

### 10.1.

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.

### 10.2. 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. Artenschutz**

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europäischen und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

#### Baufeldräumung

Um potentielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden, dürfen eine Baufeldräumung und ein Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

### **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 mit 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.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.10.2017/07.11.2017/08.12.2020 – 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

**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**