



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Waldparkstraße Nr. 9“,  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

Planungsstand :  
Nochmalige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der erneuten Offenlage sein sollen. Diese sind in einem Grauton hinterlegt. Stellungnahmen können daher nur zu diesen Festsetzungen abgegeben werden.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### **1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Das ausgewiesene Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind darüber hinaus „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“.  
Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.  
Alle anderen hier nicht genannten, im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) unter den Ziffern 3. bis 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 Grund- und Geschossflächenzahl gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil.

##### **2.1. Grundflächenzahl**

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

## 2.2. Traufhöhe

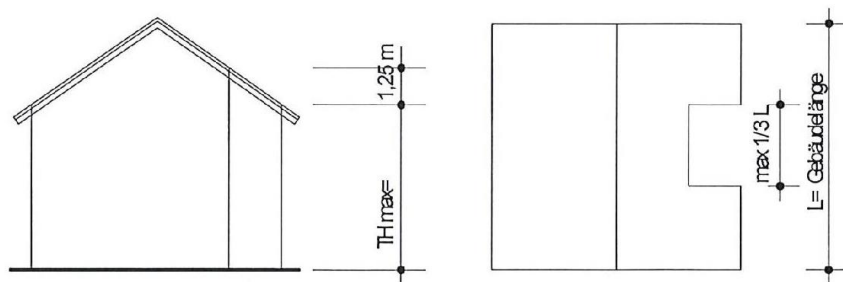
Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

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 um maximal 3,75 m überschreiten.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ mit der Einschränkung, dass ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15,00 m zulässig sind.

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

### 4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

#### 4.1.1

Terrassen und Balkone sind, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg, 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 2,00 m überschritten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

#### 4.1.2

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 4.1.1).

#### 4.1.3 Nebenanlagen

Außerhalb überbaubarer Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäude unzulässig.  
Hiervon ausgenommen sind die nord-westlich der überbaubaren, ausgewiesenen Grundstücksteile der Flurstücke Nr. 477/2 und Nr. 478.

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

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

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

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt, gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil, 1 bzw. 2 Stück je Einzelhaus .

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

#### 7.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

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

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

#### 8.1. „CEF-Maßnahme für Brutvögel“

##### 8.1.1

Im Plangebiet sind durch Mitarbeiter eines hierauf qualifizierten Fachbüros folgende Nisthilfen anzubringen :

- für den Grauschäpper  
zwei Nisthilfen „Halbhöhle 2H“ (Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, oder gleichwertig)
- für den Star  
zwei Nisthilfen „Starenhöhle 3SV“ (Schwegler, oder gleichwertig)

Alle Nistkästen sind dauerhaft zu sichern und zu jährlich außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zu reinigen.

##### 8.1.2

Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen von Frei- und Heckenbrütern sind, in Verbindung mit den Vorgaben der Ziffer 8.2, zwischen und neben der geplanten Wohnbebauung heimische Gehölze zu pflanzen. Vorzusehen ist die Verwendung von Obstbäumen und gebietsheimischen Sträuchern, wie Gewöhnlichem Liguster, Schwarzem Holunder, Rotem Hartriegel oder Weißdorn. Die Anzahl sollte sich an der Zahl der zu entfernenden Bäume und Sträucher orientieren.

Die Anpflanzung dient gleichzeitig als Ausgleichs-Maßnahme zur Verhinderung eines Verlustes der Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse (siehe Ziffer 8.2. dieser Festsetzungen).

## **8.2. „CEF-Maßnahme für Fledermäuse“**

Als Ausgleich für den Verlust des Jagdhabitats sind zwischen der geplanten Wohnbebauung Blüten und Früchte tragende Gehölze anzupflanzen. Vorzusehen ist die Verwendung von Obstbäumen und gebietsheimischen Sträuchern, wie Gewöhnlichem Liguster, Schwarzem Holunder, Rotem Hartriegel oder Weißdorn.

Darüber hinaus ist an zwei der zu errichtenden neuen Gebäude (siehe Kennzeichnung im zeichnerischen Teil) ein Fledermauskasten anzubringen (Fledermaus-Fassadenröhren, Typ 1FR Schwegler, oder gleichwertig; alternativ freihängende (Flach-) Kästen, z. B. Modelle 1FF oder 2FN Schwegler). Im Einvernehmen dürfen hierzu auch andere Gebäude im Plangebiet gewählt werden.

## **9. 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)**

### **9.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je gebildetem Baugrundstück mindestens 35 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Umwandlung von Sonnenergie in Strom oder Wärme zu versehen (Photovoltaik-Anlagen oder thermische Solar-Anlagen).

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Zuge des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass das errichtete Gebäude hinsichtlich seines Jahresprimärenergiebedarfes die gesetzlichen Vorgaben in der zum Zeitpunkt der Beantragung gültigen Fassung um mehr als 25 % unterschreitet.

Auf die erläuternde Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

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

### **10.1. Pflanzgebot je Baugrundstück**

Je gebildetem Baugrundstück 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 rechnerische ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

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

### **11.1.**

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 Gemeinde verändert werden.

### **11.2. 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 europarechtlich und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten :

#### 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. Gehölze, die nicht zwangsläufig zur Realisierung der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind zu erhalten.

#### Gebäudeabbrüche

Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist eine ökologische Bauüberwachung unabdingbar.

### **2. Immissionskonflikt**

Nördlich des ausgewiesenen Wohngebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die Katholische Kirche. Diese verfügt über einen Glockenturm. Geräusche durch Glocken sind stark impuls- und tonhaltig, so dass im ausgewiesenen „Allgemeines Wohngebiet“ eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, auch hinsichtlich des „weltlichen Läutens“, nicht gewährleistet ist.

Es ist darauf zu verweisen, dass das Zeitschlagen der Kirchenglocken in der Gemeinde Bad Schönborn seit Jahrzehnten ein üblicher Brauch ist und dieses als eine „ortstypische Geräuschkulisse“, welche den gesamten engeren Ortskern betrifft, im Plangebiet hinzunehmen ist. Bei Grundstücksverkäufen ist ein entsprechender Hinweis in die Vertrags-Texte aufzunehmen.

### **3. 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.

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

4.1. 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).

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

4.3. 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.

- 4.4. 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.
- 4.7. 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, 23.06.2020/27.10.2020/11.05.2021 – 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