



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Holzmühle – Erweiterung“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

Planungsstand : erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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) der BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die im § 4 Abs.1, Ziffer 3 BauNVO genannten „nicht störenden Handwerksbetriebe“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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 § 9 Abs. 4 Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen bei einer Errichtung von Doppelhäusern bis zu 60 v. H. überschritten werden.

2.2. Traufhöhe

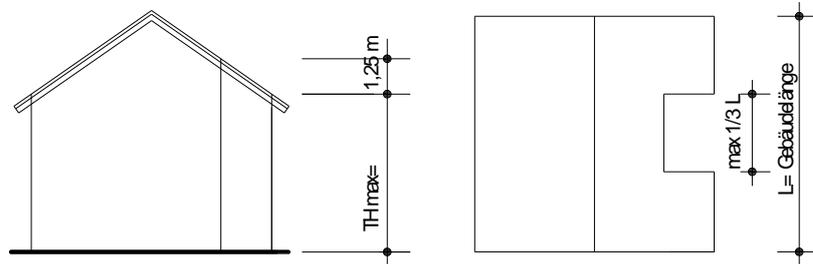
Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

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 maximal zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,00 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,15 m

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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m² 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 2,50 m 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.

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 Hauptfirstrichtung des Daches parallel dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil 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 „2 Stück“. Je Doppelhaus-Hälfte ist nur „1 Wohneinheit“ zugelassen.

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

7.1. “CEF-Maßnahme – Brutvögel“

Für Brutvögel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld folgende Nistmöglichkeiten fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- für Höhlenbrüter, wie Blau- und Kohlmeise
- jeweils 3 entsprechende Ersatz-Nistmöglichkeiten (z. B. 2 x Nisthöhle 1B, d = 26 mm und 1 x Nisthöhle 1B, d = 32 mm von Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte)

7.2. begrünte Dachflächen

Die Dachflächen der Nebengebäude, 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 Umwandlung von Sonnenenergie 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.

9. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

9.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, je 75 m² 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. Die Fläche ist freizuhalten von jeglicher Versiegelung und Bebauung.

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. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in welchem sich gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart die im Jahr 1466 erstmals erwähnte „Holzmühle“ befand. Bei etwaig unterirdisch erhaltenen Resten handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Auf die Darstellung in der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.

2. 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.

3. Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Bauvorhaben

3.1. 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).

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

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

3.7. 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.

4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird angeregt, das Niederschlagswasser zur Entlastung der Kanalisation in Retentionszisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu nutzen.
Vorgeschlagen wird ein Rückhaltevolumen von 1,5 m³ je 100 m² Dachfläche.
Durch eine Drossel sollte sichergestellt werden, dass sich das Retentionsteil nach einem Regenereignis zeitverzögert selbständig wieder entleert.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.10.2017/19.02.2019/23.02.2021/28.06.2021 – 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