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

Schriftliche Festsetzungen

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

**Planungsstand :
nochmalige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

– siehe Inhalt des Vorhabenplanes –

Es dürfen nur solche Vorhaben realisiert werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____ verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB).

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 festgesetzte Grundflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Fläche der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Bauland“ ausgewiesenen Grundstücksteile maßgebend.

Die zulässige Grundflächenzahl darf auf der ausgewiesenen Baufläche im Plangebiet durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 v.H. überschritten werden.

2.2. Geschossflächenzahl

Die nicht zu überschreitende Geschossflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.
Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die gesamte Fläche der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Bauland“ ausgewiesenen Grundstücksteile maßgebend.

2.3. Nicht zu unterschreitende Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Fußbodenhöhen (EFH) dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden. Die Angaben erfolgen in „Meter über Normalhöhenull“ (NHN).
Es gilt die Höhe des fertigen Fußbodens, d. h. einschließlich des gesamten Fußbodenaufbaus.

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. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der einzuhaltenden Abstandsfläche (§ 9 (1) 2. a BauGB)

Die einzuhaltende Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche beträgt, gemessen zur Mitte der „Waldparkstraße“, 0,3 und zu der im Bebauungsplan neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche 0,23 der Wandhöhe (anstatt 0,4 der Wandhöhe).

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

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

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.

Anpflanzungen sind hier 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

7.1. Dachbegrünung

Die Flachdächer sind, sofern sie nicht als begehbare Terrassen oder Balkone ausgestaltet werden, 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.

Aufgeständerte Solarmodule sind auf den zu begrünenden Dachflächen zulässig.

7.2. “CEF-Maßnahme für Brutvögel“

Im Plangebiet sind an Bäumen oder Gebäuden folgende Nisthilfen anzubringen :

- für Blaumeisen
  2 Nisthilfen, Einflugöffnung 27 mm

- für Kohlmeisen
  2 Nisthilfen, Einflugöffnung 32 mm

- für den Hausrotschwanz
  2 Nischenbrutkästen, an den Gebäuden zu installieren

Für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme ist eine ökologische Begleitung einzusetzen.
Alle Nistkästen sind dauerhaft zu sichern und sind jährlich außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zu reinigen.

7.3. “CEF-Maßnahme für Fledermäuse“

Als Ausgleich für den Verlust vorhandener Fledermausquartiere sind vor Beginn der Abbrucharbeiten 3 große sowie 5 kleine Kästen für gebäudebewohnende Fledermausarten in der näheren Umgebung aufzuhängen (Hersteller Schwegler und Hasselfeldt oder gleichwertig) und nach einer Realisierung des Vorhabens an den Fassen der Neubauten zu befestigen.

7.4. Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und zum Schutz von Fledermäusen ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszuführen.
Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen (z. B. Natriumdampf oder LED, Ausstrahlung nur direkt nach unten, insektendichte Gehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60° C).

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

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bauflächen liegen aufgrund der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen im Lärmpegelbereich III bzw. IV.

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die zur „Waldparkstraße“ hin ausgerichteten Außenbauteile der Gebäude (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen, dass diese den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Beurteilungspegeln und den daraus abzuleitenden Lärmpegelbereichen gerecht werden (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10).
Die relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Bad Schönborn eingesehen werden.

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.

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	
			Aufenthalts-Raume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
	Lärmpegel-Bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliche $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
1	I	bis 55	30	---
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35

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

9.1.

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.

9.2. 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).

10. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der einzuhaltenden Abstandsfläche (§ 9 (1) 2. a BauGB)

Die einzuhaltende Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche beträgt, gemessen zur Mitte der „Waldparkstraße“, 0,3 und zu der im Bebauungsplan neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche 0,23 der Wandhöhe (anstatt 0,4 der Wandhöhe).

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

Nord-westlich des ausgewiesenen Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m die Katholische Kirche. Diese verfügt über einen Glockenturm. Geräusche durch Glocken sind stark impuls- und tonhaltig, so dass in den geplanten Wohngebäuden 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 Wohnungsverkäufen ist ein entsprechender Hinweis in die Vertrags-Texte aufzunehmen.

3. Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Erdarbeiten

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 mir 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.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.05.2020/30.08.2021/18.10.2021 – Gl/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 Huge, Bürgermeister

Architekt