



## Schriftliche Festsetzungen

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

### 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 unter den Ziffern 1.1 und 1.2 genannten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen nur dann realisiert werden, wenn sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag hierzu 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, die der Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 (1) 16. c BauGB)**

Bauliche Anlagen dürfen auf der als „Überschwemmungsgebiet“ dargestellten Fläche nur dann errichtet werden, wenn im Vorfeld der Baumaßnahme der verlorengehende Rückhalteraum auf der als Retentionsmulde ausgewiesenen Fläche ausgeglichen wird.

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

### **8.1. 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.

### **8.2. “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.

### **8.3. “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 Fassern der Neubauten zu befestigen.

### **8.4. 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).

## **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 Sonnenenergie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je gebildetem Baugrundstück mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaik-Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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.

## **10. 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 Schalldämmmaß 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-Räume 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

## **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 Stadt 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).

## **12. 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**

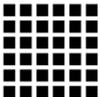
- 3.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
- 3.2. Humushaltiger 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 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.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.05.2020/30.08.2021/18.10.2021/18.01.2022 – 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