



## Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Peter-Sigel-Str. 24+26“  
(Änderung des Bebauungsplanes „Zeuterner Weg - Helle“)  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

Für die Teilflächen der Flurstücke Nr. 484 (Hinterer Gartenbereich) und Nr. 480/1 werden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeuterner Weg - Helle (4. Änderung), am 07.04.1992 als Satzung beschlossen, aufgehoben und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu gefasst.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1. Reines Wohngebiet

Es gelten die Vorgaben des § 3 der BauNVO.

##### 1.2.

Im Rahmen der unter der Ziffer 1.1. festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom \_\_\_\_\_ verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Dieses gilt bis zum Zeitpunkt einer möglichen Änderung bzw. Neuaufstellung des Durchführungsvertrages.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

##### 2.1. sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Höhe der Außenwand darf das im Vorhabenplan angegebene Maß von 6,25 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude zukünftig angrenzenden Geländes (133,7 ü.NN), nicht überschreiten.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

#### **3.1. offene Bauweise**

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhaus oder auf Flst.Nr. 484 auch als Doppelhaus zu errichten.

#### **3.2. geschlossene Bauweise (gemeinschaftliche Grundstücke)**

Die beiden Gebäude sind im Süden und Norden ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten und damit direkt an die hier zulässigen Nebenanlagen anzubauen.

#### **3.3. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Die Gebäude sind als Einzelhaus in der offenen Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Abweichend sind auf der Fläche des seitlichen Grenzabstandes zur jeweils nördlichen Grundstücksgrenze, Nebengebäude und überdachte Stellplätze bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Gesamtlänge von maximal 11,00 m zugelassen.

### **4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

#### **4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Terrassen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) baurechtlich gestattet werden. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten wird.

### **5. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

Die Errichtung von Garagen und überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sowie von Nebengebäuden ist auf dem Flurstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die maximal zulässige Höhe beträgt 3,00 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude zukünftig angrenzenden Geländes.

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

Die Anzahl zulässiger Wohnungen wird auf dem Flst.Nr. 484 auf „zwei Wohneinheiten“ je Gebäude und auf dem Flst.Nr. 480/1 auf „1 Wohneinheit“ je Gebäude begrenzt.

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

#### **7.1. “CEF-Maßnahmen für Brutvogelarten“ für beide Flurstücke**

##### **7.1.1. Haussperling**

Als Ersatz für die beeinträchtigten Bruthabitate der Haussperlinge sind im Umfeld des Geltungsbereiches bzw. im Plangebiet folgende Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen:

5 x Sperlingskoloniehaus, alternativ je Sperlingskoloniehaus 3 Nisthöhlen (insgesamt 15)  
(z. B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP, bzw. Nisthöhle 2GR oval)

### **7.1.2 Star**

Als Ersatz für die entfallenden Höhlenbäume im Vorhabengebiet sind im Plangebiet bzw. in der Umgebung folgende Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen:

7 x Starennisthöhlen (z. B. Schwegler Starennisthöhle 3SV, 45 mm)

### **7.1.3 Sonstige Maßnahmen**

Für Höhlen- und Nischenbrüter sind im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Vorhabengebietes folgende Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen:

6 x Nistkästen für Kleinmeisen (z. B. Schwegler Nisthöhle 2GR 3-Loch)

6 x Nistkästen (z. B. Schwegler Nisthöhle 2GR oval)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

### **7.2. “CEF-Maßnahme für Fledermäuse“**

Der Verlust von Baumhöhlen ist durch das Aufhängen von folgenden Fledermauskästen auszugleichen:

5 x Kleinfledermaushöhlen (z. B. Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN)

3 x Fledermausflachkasten (z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1 FF)

## **B Hinweise, Empfehlungen**

### **1. Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG dürfen die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

## 2. Belange des Bodenschutzes

2.1. Die im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführenden Verfüllungen oder Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem, kulturfähigem Bodenaushub vorgenommen werden.  
Ist 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 :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“, vom 13.04.2004
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2008 (Az. 25-8980.08M20 Land/3).

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte oder Bundesbodenschutz- und Altlasten-Verordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) oder vorgenannte Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

2.2. 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).

Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze werden nur auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gestattet. Dabei sind die gewässernahen, als „Kompensationsflächen“ ausgewiesenen Grundstücke von jeglicher Baustellen-Inanspruchnahme auszuschließen.

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

## 3. Archäologie

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

## 4. Beleuchtung

Beleuchtungsmasten sowie möglicherweise vorgesehene Werbeanlagen sind in insektenfreundlicher Weise auszuführen.

Aufgestellt : Sinsheim, den 15.02.2021/26.10.2021

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

ARCHITEKT  
Professor Dipl. Ingenieur  
**PETER FANK**  
Regierungsbaumeister  
Uferstrasse 64  
26135 Oldenburg (Oldbg.)  
Tel. 0441 - 9555824  
Mail peter@fank.de

