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 „Vogtlandstraße 8-10“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken**

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 Ziffer 1 BauNVO genannten **allgemein zulässigen Nutzungen**.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und **damit unzulässig**.

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 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und **damit unzulässig**.

1.2. Durchführungsvertrag

Die unter den Ziffern 1.1 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 Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahl gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil.

2.1. TH max – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.
Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Die Angaben erfolgen in …m über Normalhöhenull (NHN).

2.2. FH max – maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Angaben erfolgen in …m über Normalhöhenull (NHN).

2.3. 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 von 0,24 darf, unter Berücksichtigung der Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, im „Allgemeines Wohngebiet“ bis zu einem Wert von 0,65 überschritten werden.

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

3.1. offene Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise auszuführen.

3.2. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sowie mit dem Hauptgebäude verbundene Abstell- und Geräteräume (Höhe maximal 3,00 m) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von jeweils 20 m² zulässig.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

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

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im „Allgemeines Wohngebiet“ auf zwei festgesetzt.

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

5.1. Gestaltung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen

Die Dachflächen der Gebäude mit einer Neigung von unter 12° sind, sofern sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden, auf einer Substratstärke von mindestens 10 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.

5.2. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dies sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen und Betonsteinpflaster mit Drain- oder Rasenfugen.

5.3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und zum Schutz von Fledermäusen ist die Wege- und Außenbeleuchtung 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).

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

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Baufläche liegt aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecke Bruchsal – Heidelberg in den Lärmpegelbereichen III. bzw. IV.

Bei der Errichtung der Aufenthaltsräume des Vorhabens sind die Außenbauteile des Gebäudes (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 der an den Fassaden zu prognostizierenden Beurteilungspegel, 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.

An der Ost-, aber auch an der Nord- und Süd-Fassade des Gebäudes wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in allen zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

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

B Hinweise, Empfehlungen

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 nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG, nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdarbeiten, etc.) 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Ableitung des Oberflächenwassers

Das abfließende Niederschlagswasser ist schadlos zu versickern oder zu verdunsten. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
Auf die Vorgaben des Wassergesetztes Baden-Württemberg wird verwiesen.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.02.2023/25.04.2023/07.11.2023 – 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