



Bebauungsplan

"Heinzengrund"

Gemarkung Ehrstädt

- Textlicher Teil:**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise**
 - II. Örtliche Bauvorschriften**

Stand: 31.08.2020

Planung:

Stefanie Hanisch
Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle anderen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt.

Die Traufhöhe als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit einseitigen Pultdächern gilt die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Gebäudeaußenwandseite. (siehe Skizzen unter II.1.1)

Die Firsthöhe als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert. Bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der höchste Dachpunkt. Bei einseitigen Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika als Firsthöhe definiert. (siehe Skizzen unter II.1.1)

Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist durch Planeintrag für jedes Grundstück in m NHN definiert.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Gemäß Planeintrag sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und Carports sind in den seitlichen Abstandsflächen nur hinter der straßenseitigen Gebäudekante zulässig; sie müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m und mit ihrer Längsseite mind. 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Breite der Zu- und Abfahrten einschließlich direkt von der Straße anfahrbarer Stellplätze darf je Baugrundstück maximal 6,00 m betragen.

Entlang der privaten Grünfläche, an der Stichstraße "Im Heinzengrund" und am festgesetzten Weg zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und dem Flst.Nr. 124 werden gemäß Planeintrag Bereiche ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt, in denen Grundstückszu- und abfahrten nicht zulässig sind.

7. Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die festgesetzte Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung von anfallendem, unbelastetem Niederschlagswasser. Der gedrosselte Überlauf der Entwässerungsanlage ist an den vorhandenen Regenwasserkanal im Heinzengrund anzuschließen.

8. Öffentliche und private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Als "Öffentliche Grünfläche" ist festgesetzt:

- Zweckbestimmung "Retention"
- Zweckbestimmung "Verwallung/Böschung"

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

9.1 Oberflächenmaterialien

Befestigte Freiflächen, wie Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten und Wege sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen und zu erhalten.

9.2 Leuchtmittel

Die Beleuchtung von Straßenräumen hat mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse zu erfolgen (Natrium-Hochdrucklampen, LED o. ä.). Eine dauerhafte Beleuchtung der rückwärtigen Gartenbereiche ist unzulässig. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist sowie das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein (kein Streulicht).

9.3 Gestaltung und Bepflanzung der Retentionsfläche

Die Retentionsfläche ist zu umzäunen (Höhe max. 1,50 m) und von jeglicher Bebauung mit Ausnahme von technisch erforderlichen Anlagen freizuhalten. Zu- und Abfahrten zur Wartung und Pflege sind zulässig.

9.4 Gestaltung und Bepflanzung der Verwallung/Böschung

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist am südlichen Gebietsrand eine flache Mulde mit nachgeschaltetem, niedrigem Wall zur Ableitung von Oberflächenwasser/Hangwasser herzustellen. Der Muldenbereich ist von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Die Mulde ist dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Ablagerungen oder bauliche Anlagen sind unzulässig.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Einzelpflanzgebote auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang: mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder ein Obstbaum (Stammumfang: mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die dieser Qualität entsprechen, werden angerechnet.

10.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen mit einer max. Neigung von bis zu einschließlich 15° (Flachdächer/einseitige Pultdächer) sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die kombinierte Nutzung von begrüneten Flachdachflächen für Photovoltaikanlagen und thermische Solarnutzung ist zulässig, wenn diese aufgeständert angebracht werden. Bis zu 30 % der Dachfläche können insgesamt für sonstige Anlagen, z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen, genutzt werden. Die Dachbegrünung ist in den betreffenden Bauvorlagen darzustellen.

11. Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

In der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche "Verwallung/Böschung" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten.

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Höhe zulässig und entschädigungslos zu dulden.

HINWEISE

1. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster vom 12.09.2019 (UTM-Koordinatensystem).
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Auf die Regelung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
3. Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Sinsheim während der Dienststunden eingesehen werden.

4. Artenschutzmaßnahmen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen: Beschränkung der Rodungs- und Abrissarbeiten

Vögel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen

Fledermäuse

Fällungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes außerhalb der Wochenstubenzeit und Paarungszeit durchzuführen (Anfang November bis Ende Januar). Falls die Rodung außerhalb des genannten Zeitraumes stattfindet, so müssen die potenziellen Quartierbäume unmittelbar vor der Fällung durch einen Sachverständigen auf den tatsächlichen Besatz durch Fledermäuse hin überprüft werden.

4.2 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Vögel

Die Goldammer brütet im Bereich der Feldhecke südlich des Geltungsbereiches. In dieses Biotop wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingegriffen, es kann jedoch zu einem Meideverhalten der Goldammer aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung kommen. Zum Ausgleich wird in der näheren Umgebung ca. 30 m lange Hecke mit Saumstruktur im Offenland angelegt.

Die vorhandenen Birnenbäume bleiben bestehen. Für den Fall, dass die Birnenbäume vom jeweiligen Bauherren nicht erhalten werden, werden vorsorglich von der Stadt Sinsheim als Ausgleich (als CEF-Maßnahme nach BNatSchG) ersatzweise 4 regionaltypische standortgerechte Einzelbäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) gepflanzt.

Fledermäuse

Der Hohlweg, welcher östlich des Plangebiets in den Wald hineinführt, soll unverändert bleiben und nicht beleuchtet werden, um eine Beeinträchtigung des nahen Wochenstuben-Quartiers der Zwergfledermaus zu minimieren und somit eine Aufgabe des Quartiers zu verhindern.

5. Bei Anpflanzungen und Einfriedigungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten, auch gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.
6. Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

7. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

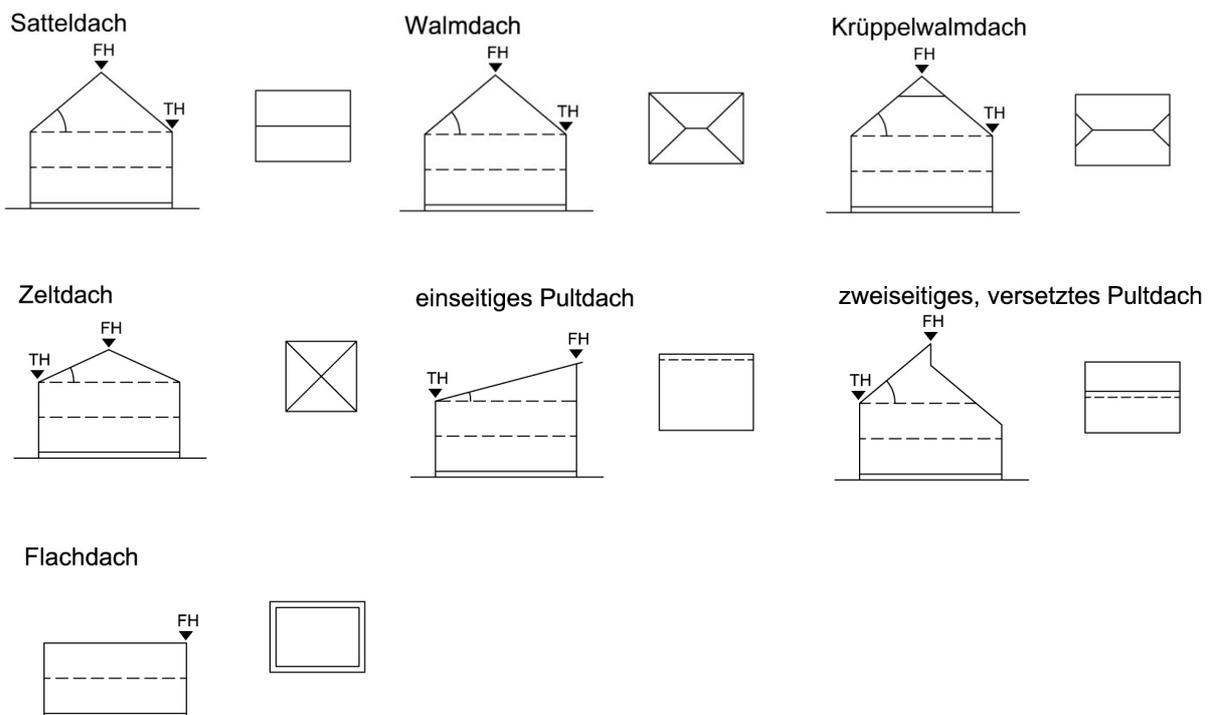
1.1 Dachformen und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind gleichseitig geneigte Dächer, deren First die Symmetrieachse darstellt (mittiger Giebel), und Flachdächer zulässig. Zulässige Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen werden in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Folgende Dachformen sind zulässig:

Zulässige Dachform für Hauptgebäude	Dachneigung	TH in m	FH in m
Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach (außer Zeltdach)	30 ° - 42 °	5,50	9,50
Zeltdach als Sonderform des Walmdachs	20 ° - 25 °	5,50	9,50
einseitiges Pultdach extensiv oder intensiv begrünt zulässig	5 ° - 15 °	5,50	9,50
Zweiseitiges, gegeneinander versetztes Pultdach Die Neigungswinkel der gegenüberliegenden Seite dürfen sich bis zu 10 ° unterscheiden.	20 ° - 42 °	5,50	9,50
Flachdach extensiv oder intensiv begrünt zulässig, Brüstungen werden bei der Ermittlung der Firsthöhe nicht angerechnet.	0 ° - 5 °		6,00

Alle weiteren Dachformen sind ausgeschlossen.



Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Die Kombination unterschiedlicher Dachformen an einem Gebäude ist mit folgender Ausnahme nicht zulässig: Eingeschossige Vor-/ Anbauten bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach dürfen als Flachdach ausge-

führt werden, wenn sie in Summe nicht mehr als 40% der Fläche des darüber liegenden Hauptdachs einnehmen.

1.2 Dachgestaltung

Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern nur als Dachgauben (Satteldach- oder Schleppgaube) und ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Breite der Dachgauben oder Dacheinschnitte darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelne Dachgauben dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

Dachgauben müssen (senkrecht in der Ansicht gemessen) folgende Mindestabstände aufweisen:

zu Orgängen (Giebelseite):	min. 1,50 m
zur benachbarten Doppelhaushälfte (Brandwand)	min. 1,25 m
zum First bei geneigtem Dach (30-42°):	min. 1,20 m
zur Außenwand (Traufseite)	min. 0,50 m

Dachaufbauten dürfen nicht über Gebäudeecken ausgebildet werden. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht in Kombination auf der gleichen Dachseite zulässig.

Dachflächen von Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen.

1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Die zulässigen Farben der Dachdeckung sind ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit. Begrünte Dächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig. Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

Unzulässig sind glänzende und hoch reflektierende Materialien an Dächern und Fassaden mit Ausnahme von Verglasungen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Blendwirkungen sind zu vermeiden.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² an der Gebäudeaußenwand zulässig. Je Baugrundstück ist alternativ eine freistehende Werbeanlage bis zu 2,0 m Höhe und 0,5 m² Ansichtsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung und Bepflanzung

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Bei der Artenauswahl sind überwiegend regionaltypische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die Anlage von großflächigen Kies- und Schottergärten ist unzulässig.

3.2 Einfriedungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einfriedigungen zur seitlichen Grundstücksgrenze sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bis zu einer Tiefe von 1 m, von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen, ebenfalls nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Darüber hinaus gilt die Landesbauordnung und das Nachbarrecht Baden-Württemberg.

An Grundstücksgrenzen, die an den Außenbereich angrenzen, sind Einfriedungen nur als Hecken oder offene Zäune (Draht- oder Stabgitterzäune) mit Heckenhinterpflanzung aus regionaltypischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zulässig.

4. Zahl der Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Zu einer Wohneinheit gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („Gefangene Stellplätze“).

5. Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Der natürliche Geländeverlauf nach Abschluss der Erschließung ist zu erhalten. Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sind auf den nicht überbauten Flächen dauerhafte Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis insgesamt 1,50 m Höhe sind zulässig.

Zur Herstellung einer niveaugleichen Zufahrt/Zuwegung von der Erschließungsstraße auf das Grundstück können ausnahmsweise auch Aufschüttungen von mehr als 1,50 m zugelassen werden.

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zum Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe/Tiefe von 1,0 m, gemessen von der Höhenlage der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zulässig. Weitere Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe dürfen zur Terrassierung des Geländes mit einem Mindestabstand von 1,0 m errichtet werden. Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:2. Ausnahmen können nur auf Antrag in begründeten Fällen mit Nachweis der Standsicherheit zugelassen werden.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zusätzlich nicht privat nutzbaren Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m³ je 100 m² versiegelter Fläche (Dachfläche, Hoffläche) vorzusehen. Ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist herzustellen. Der Drosselabfluss des Rückhaltesystems in das öffentliche Kanalnetz darf maximal 0,5 l/s betragen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).