



Neufassung der

Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Südlich der Ratsgasse, 1. Änderung,
Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) Ziffern 1., 3., 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1. Grundflächenzahl – Stellplätze

Werden nicht überdachte PKW-Stellplätze oder Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt, so werden diese, entgegen der Vorgabe des § 19 (4) BauNVO, bei der Berechnung der Grundfläche nicht mitgerechnet.

Gleiches gilt für begrünte Dachflächen von Garagen und überdachte Stellplätze, wenn diese eine Substratstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Hinterkante des Gehweges der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m ist durch ein von der Hauptfassade zurücktretendes Gebäudeteil auf einer Länge von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.
Unberücksichtigt bleiben Zwerch- bzw. Nebengiebel.

2.3. sichtbare Wandhöhen

Die sichtbare Wandhöhe an der Traufseite einer Bebauung beträgt, wenn durch einen Planeinschrieb nicht anders angegeben, maximal 4,50 m. Sie ist definiert als das Maß zwischen dem vorhandenen Gelände talwärts der Bebauung und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut. Bei der Betrachtung unberücksichtigt bleiben die Wandhöhen, die sich durch die Errichtung untergeordneter Zwerch- oder Nebengiebel ergeben.

2.4. Fristhöhe

Die zulässige Firsthöhe darf, wenn durch Planeinschrieb nicht anders angegeben, die nach der Ziffer 2.1. definierte maximal zulässige Traufhöhe um bis zu 4,00 m überschreiten.

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

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planvorlage im M. 1:1000 bestimmt.

3.1.1 Terrassen und Balkone

Nicht überdachte Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15,00 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

3.1.2 Untergeordnete Gebäudeteile und Vorbauten

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Gebäudeteile und Vorbauten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Gesamtlänge des vorspringenden Gebäudeteiles wird auf ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und maximal auf ein Maß von 5,00 m begrenzt.

Gegenüber den sonstigen Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (LBO) für untergeordnete Gebäudeteile und Vorbauten.

4. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1.

Im Baugebiet sind die Bauweise sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.2.

Die Hauptfistrichtung der Gebäude ist parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, Dachgauben sowie bei Nebenanlagen zulässig.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dieses gilt ebenfalls für Nebenanlagen.

Als Einschränkung wird auf die Ziffer 7. dieser Festsetzungen verwiesen.

Darüber hinaus werden die genannten baulichen Anlagen auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen nicht zugelassen.

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

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus-Hälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Als bauliche Anlagen dürfen, bis auf Einfriedigungen, lediglich nicht überdachte PKW-Stellplätze und in die Grünfläche integrierte Müllboxen errichtet werden.

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

Die nachfolgend formulierten Maßnahmen dienen dem Artenschutz bzw. dem anderweitigen Ausgleich von Eingriffen in die Natur und die Landschaft, verursacht durch die über den Bestand hinausgehende Bebauung nord-östlich der Straße „Am Südhang“ (auszuführen als „externe Ausgleichs-Maßnahme“ auf dem Flurstück Nr. 183 der Gemarkung Leopoldshafen).

8.1.

Auf dem Flurstück Nr. 183 sind, entsprechend der Darstellung in der Anlage, parallel zu den Grundstücksgrenzen 12,00 m breite Wiesen- und Krautstreifen mit Offenbodenbereichen (Stein- oder Holzhaufenstapel als Ersatz-Habitate für Eidechsen) anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

8.2.

Auf der in der Anlage dargestellten Einzelfläche sind standortgerechte, heimische Baum-Pflanzungen im Abstand von 15,00 – 17,00 m, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, vorzunehmen :

- Anzahl der Einzelbäume : insgesamt 9 Stück
- Pflanzenart : Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Hochstamm oder Stammbüsche, 3 x v mDb, aus extra weitem Stand

9. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

Die Ausweisung des Leitungsrechtes erfolgt zur Sicherung der Ver- und Entsorgung (Oberflächenwasser, Schmutzwasser) angrenzender Bauflächen.

Die mit dem Leitungsrecht belegten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und unterliegen den Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der Sicherung der Leitungsführung ergeben.

10. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25. BauGB)

Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, sofern dies nachbarrechtlich und im Hinblick auf die besonderen Anforderungen der Leitungsschutz-Bereiche zulässig ist.

Verwendet werden sollten überwiegend hochstämmige Kern-, Stein- oder Schalenobstbäume (Walnuss). Zulässig ist auch die Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen (vorwiegend kleinkronige Bäume, wie Feldahorn, Eberesche, Hainbuche).

Qualitäts- und Größenbindung für Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen :

- hochstämmige Solitärbäume, mehrfach versetzt

B Empfehlungen und Hinweise

1. Grundstücksgestaltung

Anfallender Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu verteilen.

Aufschüttungen sind als Ausgleich für den Bauaushub in Abhängigkeit von der Straßenoberkante möglich.

2. Bodenschutz

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recycling-Material) oder Böden vorgesehen, sind die folgenden Hinweise anzuwenden :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ 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 Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3. Grundwasser/Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel zu erwarten.

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasserwärme-Pumpenanlagen bzw. Erdwärme-Gewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig zu erfragen.

4. Hochwassergefahren

Auf die Hochwasserkarten des Landes Baden-Württemberg vom Januar 2013 wird verwiesen.

5. Fassadenbegrünung

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen – dies insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden.

Artenliste (Vorschlag)

Blauregen	(Wisteria sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Waldrebe	(Clematis-Hybriden)
Jelängerjellieber	(Lonicera caprifolium)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kletterrosen	(Rosa-Arten)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

Pfeiffenwinde	(Aristolochia macrophylla)
Winterjasmin	(Jasminum nudiflorum)
Wilder Wein	(Parthenocissus-Arten)

Aufgestellt : Sinsheim, 03.12.2012; ergänzt : 22.12.2012, 10.01.2013, 09.04.2013, 16.07.2013 – GI/Ru

Bernd Stöber, Bürgermeister

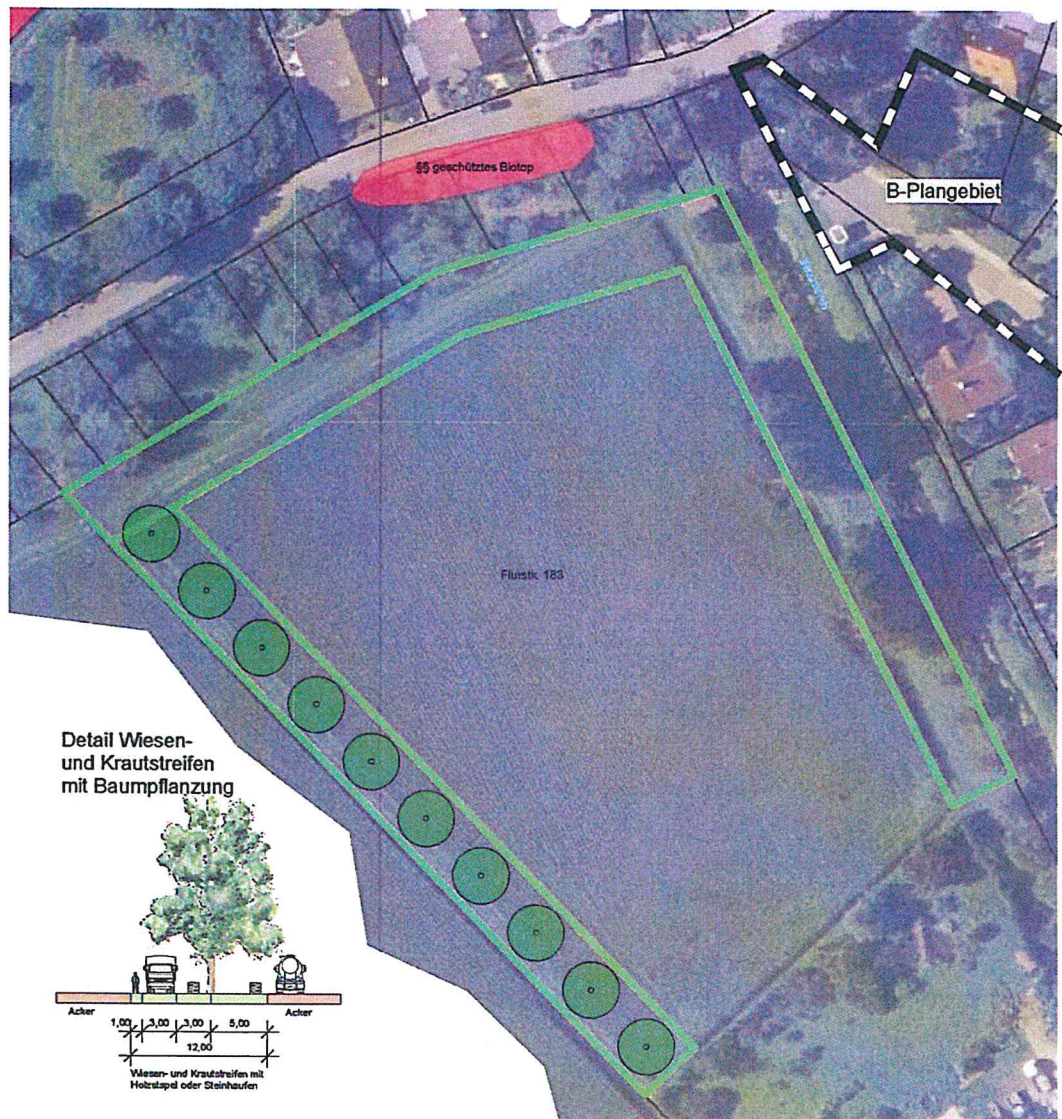


STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

Anlage



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):



Anlage und dauerhafte, extensive Unterhaltung eines 12 m breiten Wiesen- und Krautstreifens (parallel zur Flurstücksgrenze) mit Offenbodenbereichen; Stein- oder Holzhaufen/-stapel. Westseitig Weg für landwirtschaftliche Maschinen freihalten (landwirtschaftlicher Weg als Gras-/Wiesenweg).

Baumpflanzungen im Abstand von 15 m (s. Detail).
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
Hochstamm oder Stammbüsche,
3 x v mDb, aus extra weitem Stand,
StU mind. 14-16

Fläche ca. 1610 m² - davon Bestand:
1160 m² Acker
450 m² Gras-/Wiesenweg

Maßnahmen für Zielart Zauneidechse:



Anlage und dauerhafte, extensive Unterhaltung eines 12 m breiten Wiesen- und Krautstreifens (parallel zur Flurstücksgrenze) mit Offenbodenbereichen; Stein- oder Holzhaufen/-stapel. Fahrgasse für landwirtschaftliche Maschinen freihalten (landwirtschaftlicher Weg als Gras-/Wiesenweg).

Fläche ca. 2780 m² - davon Bestand:
420 m² Acker
1000 m² Gras-/Wiesenweg
1360 m² Gras-/Wiesenfläche und -böschung