



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Forstgarten“,  
Stadt Schönau

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

##### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist die im § 4 (3) 5. BauNVO genannte Nutzung gemäß § 1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Tankstellen).

##### 1.2. Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauGB)

Das „Sondergebiet“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 m<sup>2</sup>.

Als zulässige Kernsortimente gelten :

- Lebensmittel
- Getränke
- Drogeriewaren
- Kosmetik
- Haushaltswaren

Zulässig sind die hierfür erforderlichen Verkaufs- und Lagerräume, Büro- und Sozialräume sowie sonstige, für den Verkauf erforderlichen Nebenräume.

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

##### 2.1. Grundflächenzahl/zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben im Sondergebiet „Einzelhandel“ die im § 19 (4) BauNVO genannten Grundflächen der Stellplätze und deren Zufahrten unberücksichtigt. Sie sind im dem dargestellten Umfang zugelassen.

Im Gegenzug ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO nicht möglich.

##### 2.2. Zulässige Gebäudehöhen

### 2.2.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird definiert als die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

### 2.2.2 Traufhöhe

Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück). Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

### 2.2.3 Firsthöhe/Gebäudehöhe

Die zulässige Firsthöhe darf im „Allgemeinen Wohngebiet“ die nach Ziffer A 2.2.2 festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Sondergebiet „Einzelhandel“ mit 195,00 m über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut/Attika).

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

### 3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 1,50 m ist bei der Errichtung von allseits umschlossenen Gebäudeteilen zulässig, wenn die Gesamtlänge das Maß von 5,00 m nicht überschreitet. Die genannten Gebäudeteile müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

Hauseingangs- und Kelleraußentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubaren Flächen um bis zu 1,50 m überschreiten.

## **4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür ausgewiesenen Flächen („GA“) zulässig.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind je Einzelhaus maximal „drei“ Wohnungen, je Doppelhaushälfte sowie je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppe maximal „zwei“ Wohnungen zulässig.

Ausnahmen können für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude zugelassen werden.

## **6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

### **7.1. private Grünflächen**

Die ausgewiesenen „privaten Grünflächen“ sind gärtnerisch anzulegen.

Bauliche Anlagen und Versiegelungen sind, bis auf 0,80 m breite Plattenwege, unzulässig.

## **8. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **8.1. Pflanzgebot je Baugrundstück im „Allgemeines Wohngebiet“**

Im „Allgemeines Wohngebiet“ ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Stammumfang mindestens 12-14 cm), sowie je 25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzarten sind entsprechend der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) auszuwählen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

### **8.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### **8.2.1 „Pfg 1“ – Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind 5 hochstämmige Laubbäume gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **8.2.2 „Pfg 2“**

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen ist, parallel zur K 4116, eine dichte, geschlossene 2- bzw. 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Hecke ist in einem Pflanzabstand von 1,00 m x 1,50 m anzulegen.

Darüber hinaus ist ein weiterer hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind Arten und Sorten gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage).

Zudem besteht eine Pflanzbindung für die dargestellten Einzelbäume.

#### **8.2.3 „Pfg 3“**

Die zwischen dem „Allgemeines Wohngebiet“ und dem „Sondergebiet“ gelegene private Grünfläche ist mit 6 hochstämmigen Laubbäumen gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

#### **8.1.4 „Pfg 4“**

Innerhalb der mit dem „Pfg 4“ ausgewiesenen Fläche sind, mit einem Mindestabstand von 17,00 m (Achsmass), Rankgestelle mit einer Mindesthöhe und Mindestbreite von jeweils 4,00 m in die Grünfläche zu integrieren.

Von der nord-östlichen Gebäudekante einer Bebauung beträgt der maximale Abstand eines ersten Elementes 8,00 m.

Diese sind vollflächig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Geeignete Arten sind der nachfolgenden Artenempfehlungsliste zu entnehmen :

### **Fassadenbegrünung**

#### **alle Expositionen :**

Gemeine Waldrebe  
Waldrebe

Clematis vitalba +  
Clematis alpina  
Clematis montana +  
Clematis viticella

Jelängerjelleber  
Wilder Wein

Lonicera caprifolium  
Parth. Tricuspid. Veitchii +  
Parth. Quinquifolia

Pfeifenwinde  
Knöterich  
Glyzinie / Blauregen

Aristolochia dur.  
Polygonum aubertii +  
Wisteria sinensis

#### **nord- und ost-exponierte Lage :**

Efeu  
Kletterhortensie

Hedera helix +  
Hydrangea petiolaris

+ starkwüchsige Arten

Alternativ können auch 8 Solitärbäume mit Kastenformschnitt oder Spalierbäume gepflanzt werden (zu verwenden sind Linden – *Tilia cordata* oder *Tilia europaea*, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 25-30 cm).

Als weitere Alternative gilt die Bepflanzung der Fläche mit 10 säulenförmigen Solitär-Hainbuchen (*Carpinus betulus* ‚Frans Fontaine‘ Solitär, mit Ballen, 4 x v, Mindesthöhe 4,00 m bis 5,00 m).

Zum Erhalt der Kronenform bzw. des Spalierwuchses sind regelmäßige, fachgerechte Pflegemaßnahmen durchzuführen.

### **8.3. Pflanzgebot für Einzelbäume**

Auf den ausgewiesenen Standorten sind hochstämmige Laubbäume gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Durchlüftung der Wurzeln ist je Baum mindestens eine 4,00 m<sup>2</sup> große unbefestigte Fläche vorzusehen.

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen (z. B. Baumschutzbügel).

### **8.4. Begrünung der Stützmauer der K 4116**

Die Stützmauer der K 4116 („Greiner Straße“) ist, unmittelbar angrenzend an das Sondergebiet, mit selbsthaftenden Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 5 laufende Meter Mauer ist eine Kletterpflanze einzubringen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten :

Efeu  
Wilder Wein  
Kletterhortensie

Hedera helix  
Parthenocissus spec.  
Hydrangea petiolaris

### **8.5. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)**

Die in der Planvorlage gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen.

## **B Hinweise**

### **1. Denkmalschutz und Archäologie**

- Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Obere Gasse Nr. 28“ (Flurstück Nr. 264). Veränderungen am Gebäude sowie an der Ummauerung dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück Nr. 264 Bestandteil eines Grabungsschutzgebietes ist.  
Nach § 22.2 DSchG dürfen „Arbeiten, durch die verborgene Kulturdenkmale zutage gefördert werden oder gefährdet werden können“ nur mit Genehmigung der höheren Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege).

### **2. Bodenschutz**

Es werden folgende Hinweise zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen sowie zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen gegeben :

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Unterbodenmaterial aus Bodengrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden).  
Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Auffüllmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Wird standortfremdes Aufschüttungsmaterial eingesetzt, ist dessen Herkunft zu dokumentieren. Es liegt in der Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn, die Herkunft des Materials bzw. die Angaben hierzu zu prüfen und bei Verdacht auf Belastungen das Material zurückzuweisen oder vor Annahme eine Untersuchung zu fordern. Untersuchungsbedarf kann z. B. bestehen bei Boden aus Industrie- und Gewerbegebieten.
- Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc.) benutzt werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Sollten bei Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu verständigen.

### **3. Fremdwasser / Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer**

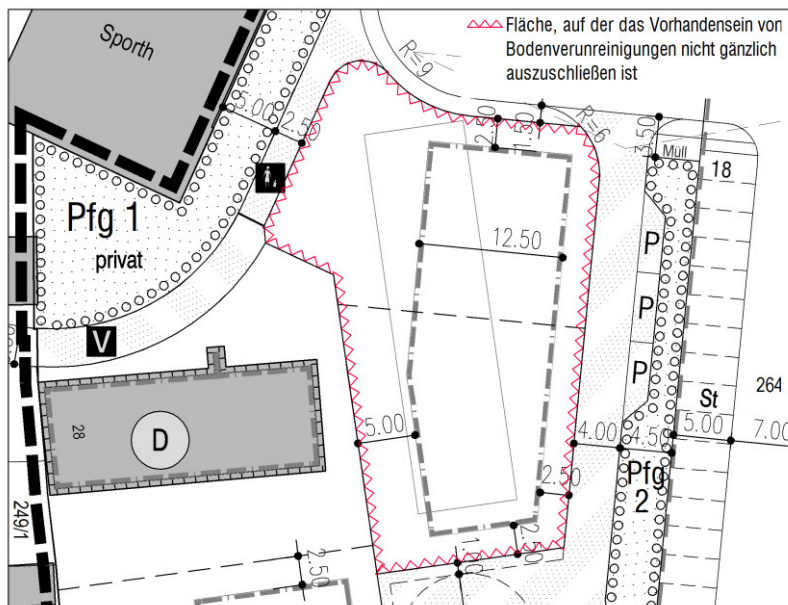
- Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit erhöhtem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden.  
Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben in ein oberirdisches Gewässer (hier : „Greinerbach“) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt – zu beantragen.

#### 4. Altlasten

Im Vorhabensbereich des Bebauungsplanes befindet sich folgender Altstandort :

Obj.-Nr. 06038-000 „Eigenversorgertankstelle Ev. Pflege Schönauf, Greiner Straße 2“  
Beweisniveau (BN) : 1, Handlungsbedarf (HB) : „A“ (Ausscheiden)

Hiervon betroffen sind die nachfolgend abgebildeten, mit einer nachrichtlichen Kennzeichnung versehenen Wohnbauflächen :



Die genannte Eigenversorgertankstelle wurde in den Jahren 1975 bis 1998 über einen Zeitraum von rd. 24 Jahren betrieben.

Aufgrund fehlender Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast wurde der Standort mit Handlungsbedarf „A“ (Ausscheiden) bewertet.

**Trotz dieser Einstufung sind Bodenverunreinigungen aber nicht grundsätzlich auszuschließen.**

Weitere Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde derzeit nicht bekannt. Dennoch ist bei Grundstücken, die (aktiv) gewerblich genutzt werden bzw. wurden und auf denen mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. wurde, nicht grundsätzlich auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche/schädliche Bodenveränderung vorliegen.

Bei einem Auffinden von Bodenverunreinigungen ist unverzüglich das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hiervon in Kenntnis zu setzen.

## 5. Einhaltung der Immissionsrichtwerte

Für das ausgewiesene Sondergebiet „Einzelhandel“ ist am konkreten Bauvorhaben der Nachweis zu führen, dass an den Wohngebäuden im Umfeld des Projektes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Dieses gilt primär für die Anlieferung, die zum Einsatz kommende Kühl- und Lüftungstechnik, die Standorte dieser Anlagen sowie für ggf. vorgesehene Öffnungszeiten, die in den Nachtzeitraum fallen (nach 22.00 Uhr).

Für den Fall, dass im Sondergebiet bzw. Wohngebiet Luft-, Wasser-, Wärmepumpen-Anlagen betrieben werden ist der Nachweis zu führen, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die für ein „Allgemeines Wohngebiet“ geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.01.2010; ergänzt : 12.02.2010, 21.05.2010, 05.11.2010 – 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

Marcus Zeitler, Bürgermeister

Architekt

**Anlage****Artenverwendungsliste****Bäume 1. Größenordnung****Höhe über 25 m :**

*Acer platanoides	Spitzahorn
*Acer pseudoplatanus	Bergahorn
*Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
*Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Bäume 2. Größenordnung****Höhe bis 25 m :**

*Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
*Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
*Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
*Tilia cordata (20 – 25 m)	Winterlinde

**Höhe 10 bis 15 m :**

*Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
*Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
*Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde

**Äpfel**

Bismarckapfel  
Brettacher  
Champagner Renette  
Erbachhofer Mostapfel  
Gewürzluiken  
Goldparmäne  
Jakob Fischer  
Rheinischer Krummstiel  
Rote Sternrenette

**Birnen**

Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Köstliche von Chameu  
Mollebusch  
Oberösterreichische Weinbirne  
Pastorenbirne

**Zwetschgen**

Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

**Kirschen**

Burlat  
Große Prinzessin  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche

**Sonstige**

Walnuss  
Speierling

\*) als Parkplatz- und Straßenbaum geeignet



**Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder