



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „St.-Wolfgang-Straße 3“,
Stadt Rauenberg, Ortsteil Malschenberg

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Im Rahmen der in einem „Allgemeines Wohngebiet“ allgemein zulässigen Nutzung ist nur das konkrete Vorhaben zulässig, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1. „GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebene Höhe nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante Attika).

Als Bezugspunkt gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Stelle der Gehweghinterkante.

Sie darf durch technische Aufbauten, wie Module für die Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie oder nicht blickdichte Absturzsicherungen von Dachterrassen u. ä., um bis zu 1,25 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit einem Wert von 0,5 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Grundstückes maßgebend, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist

2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit einem Wert von 1,0 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Grundstückes maßgebend, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise

Das Gebäude ist mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhaus zu errichten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definiert.

5. PKW-Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind PKW-Stellplätze ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Private Grünflächen (§ 9 (1) 20. BauGB)

Auf der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art, ausgenommen Einfriedungen und Stützwände, unzulässig.

Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen, gemäß der Ziffer 9 dieser Festsetzung zu bepflanzen, zu pflegen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten.

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

Auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

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

8.1. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen (auch Hecken und „lebende“ Zäune) und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

8.2. begrünte Dachflächen

Die geplanten Flachdächer des Hauptgebäudes sowie Dachflächen ggfs. geplanter überdachter PKW-Stellplätze sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, auf einem Substrataufbau von mindestens 8 cm Stärke extensiv zu begrünen. Sie sind als begrünte Dächer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Für den Erhalt der Biodiversität ist eine extensive Mischung, überwiegend aus Kräutern, Blühpflanzen und trockenheitsresistenten Gräsern, zu verwenden.

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

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

8.3. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

9. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

9.1. Anpflanzen von Einzelbäumen

Auf den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Einzelstandorten sind Bäume der in der Artenverwendungsliste angegebenen Gattung mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, zu pflanzen.

Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei einem Abgang zu ersetzen.

9.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zulässigen Einfriedigungen, sind auf den mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

Zur Eingrünung des Plangebietes sind auf den ausgewiesenen Flächen freiwachsende, geschlossene Hecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mindestens 1 Strauch je 2,50 m² festgesetzter Pflanzfläche.

9.3. Pflanzbindung

Die im Lageplan gekennzeichneten Hecken- und Strauchstrukturen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind diese, einschließlich ihres Wurzelraumes, fachgerecht zu sichern.

Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

B Hinweise, Empfehlungen

Belange des Grundwasserschutzes

1. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit einer Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
3. Die folgenden Vorgaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
 - Entnahme von Grundwasser
 - Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - Einbringen von Stoffen (z.B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit einer Ableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
5. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
6. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
7. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken des tieferen Grundwasserleiters besteht im Plangebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

Belange des Artenschutzes

1. Soweit umsetzbar, sollte die Verwendung von **durchsichtigem Glas** zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen **vermieden** werden (z.B. Verwendung von gläsernen Balkonbrüstungen aus Milchglas anstelle von durchsichtigem Glas). Für **große Fensterflächen** ist zur Vermeidung von Vogelschlag **Vogelschutzglas** zu verwenden.
2. Einfriedungen sind kleintierpassierbar zu gestalten (Aufrechterhalten der Vernetzungsfunktion für flugunfähige Kleintiere wie Igel).

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 (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werk-
tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit
einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz
ist mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt : Sinsheim, 21.12.2021 / 13.04.2022 – GI/Schiev.

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

Peter Seithel, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Heimische Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm