



Entwurf der

Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Riebel“, **1. Änderung**,
Gemeinde Mühlhausen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ ist gemäß § 1 (5) BauNVO die im § 4 (2) BauNVO unter der Ziffer 3. genannte „Anlage für sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gleiches gilt für die im § 4 (2) 2. BauNVO genannten Schank- und Speisegaststätten.

Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind im „WA“-Gebiet die im § 4 (3) BauNVO unter den Ziffern 1., 2., 3. und 5. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

2.2. Traufhöhe

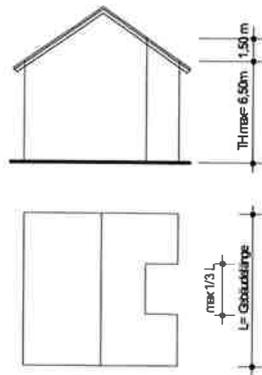
Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). 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 mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Drittel der Gesamt-Gebäuelänge zulässig.



2.3. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf im „Allgemeines Wohngebiet“ die nach Ziffer A 2.2. festgesetzte Traufhöhe maximal um 4,50 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die im Plangebiet zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.1. abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

Für das Grundstück, für das der Bebauungsplan die „abweichende Bauweise“ festsetzt, gilt die Vorgabe, dass bei einer Bebauung zwingend auf die Grenze zum Flurstück Nr. 579 gebaut werden muss.

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

4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

4.1.1

Terrassen und Balkone können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB **außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)** baurechtlich gestattet werden. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten wird.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Balkonen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

4.1.2

Hauseingangs- und Kelleraußentreppen sowie Überdachungen können die überbaubare Fläche im Sinne der Ziffer 4.1.1 um bis zu 1,50 m überschreiten.

4.1.3

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, wie beispielsweise Gerätehütten, sind bis zu einem Volumen von 20 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4.1.4

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten. Auf die Systemskizze der Ziffer 5.2. dieser Festsetzungen wird verwiesen.

4.2. Stellung baulicher Anlagen

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig. Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

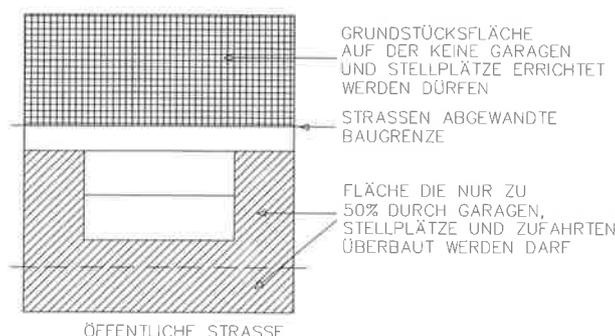
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

5.1

Die durch eine Bebauung gebildete Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Straße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück und Gebäude) sowie die Freiflächen seitlich einer Bebauung (Fläche zwischen Baukörper und seitlicher Grundstücksgrenze) dürfen insgesamt nur zu 50 % durch Garagen-, Stellplätze und Zufahrten überbaut werden.

5.2

Garagen und Stellplätze für PKW und Fahrräder sind auf allen Flächen des Grundstückes zugelassen, sofern die Ziffer 4.1.4 dieser Festsetzungen dieses nicht ausschließt.



5.3

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,00 m.

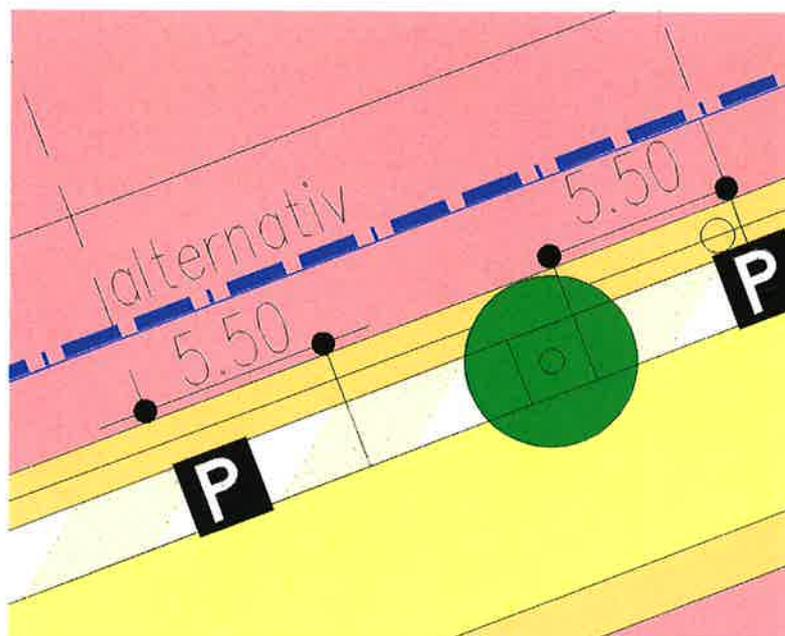
Stellplatz-Überdachungen müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird beidseits der Planstraße B-D-E bei Einzel- und Doppelhäusern auf 2 Wohnungen je Wohngebäude, beidseitig entlang der „Heinrich-Geiler-Straße“ auf maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

7. Anschluss ausgewiesener Bauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

Auf den Bauflächen, denen öffentliche Parkplätze ausgewiesenen Bauflächen vorgelagert sind, darf, wenn durch Planeinschrieb nicht anders vorgegeben (Verbot der Zufahrt), die zulässige Breite von Zufahrten zu Garagen und Parkplätzen das Maß von insgesamt 5,50 m, gemessen von einer der seitlichen Grundstücksgrenzen, nicht überschreiten.



8. Private Grünflächen (9 (1) 15. BauGB)

Die als „private Grün“ ausgewiesenen Flächen sind als „Gartenland“ zu erhalten und zu pflegen. Nebenanlagen, wie beispielsweise Gerätehütten sind bis zu einem Volumen von 20 m³ zulässig. Wege sind unversiegelt auszugestalten bzw. in angrenzende Pflanzflächen mit einem Bodenanschluss zu entwässern.

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

- externe Ausgleichs-Maßnahmen / Maßnahmen zum Artenschutz -

Die nachfolgend genannten, auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzende Maßnahmen, sind den Eingriffen im Bebauungsplan, Riebel“ zuzuordnen:

Die Lage der externen Maßnahmenflächen, die detaillierte Beschreibung und die Pflegehinweise sind dem Umweltbericht (Kapitel 5.2) zu entnehmen.

9.1. Maßnahme A1

Anlage und Pflege eines artenreichen Grünland / Ersatzhabitats für Mauer-Zauneidechsen als CEF-Maßnahmen

Die nördlich des Bebauungsplangebietes gelegene, derzeit als Acker intensiv bewirtschaftete Fläche des **Flurstückes Nr. 7830** wird auf einer Fläche von 1.126 m² als artenreiches Grünland entwickelt. Auf ihr sind **einzelne Walnuss-Hochstämmen** zu pflanzen und Ersatzhabitats für Zaun-/Mauereidechse anzulegen. Darüber hinaus sind künstliche Nisthilfen für Kohlmeise, Hausrotschwanz sowie Fledermäuse an geeigneten Bäumen aufzuhängen.

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmenausführung und der langfristigen Pflege ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Es handelt sich um eine „**vorgezogene Ausgleichsmaßnahme**“ (CEF-Maßnahme), die im Vorgriff des geplanten Vorhabens auszuführen ist.

9.2. Maßnahme A2

Anlage und Pflege einer Feldhecke/Aufhängen von Nisthilfen

In einem räumlichen Bezug zu bereits hergestellten Strukturen der Ausgleichskonzeptionen anderer Bebauungspläne wird im Gewann „Lückenbusch“ die derzeit als Acker intensiv bewirtschaftete Fläche Flurst. Nr. 2386 auf einer Fläche von 5.000 m² als **Feldhecke mit umgebenden artenreichen Saumstreifen mit einzelnen Walnusshochstämmen** angelegt. Darüber hinaus sind Nisthilfen für Kohlmeisen und Hausrotschwanz u.a. sowie 5 Fledermausquartieren (u.a. für die Bechsteinfledermaus) an geeigneten Bäumen aufzuhängen.

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmenausführung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Es handelt sich um eine „**vorgezogene Ausgleichsmaßnahme**“ (**CEF-Maßnahme**), die im Vorgriff des geplanten Vorhabens auszuführen ist.

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

10.1. Pflanzbindung

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen.

Bei einem Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

10.2. Pflanzgebot

10.2.1 Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Einzelbaum; je 50 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

11.1. Böschungsflächen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu dulden.

11.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

12. Empfehlungen, Hinweise

12.1. Freiflächenkonzeption

Mit dem Baugesuch ist ein Lageplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Festsetzungen A 8. darzustellen sind.

12.2. Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Minimierung baubedingter Eingriffe sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Der Eingriff in benachbarte Vegetationsbestände ist bei Durchführung aller Arbeiten grundsätzlich unzulässig. Zu erhaltende im unmittelbaren Bauumfeld befindliche Gehölzbestände – insbesondere Hecken mit Schutzstatus gemäß § 33 NatSchG Bad.-Württ. sind durch geeignete Bauzäune etc. gegen Beschädigungen durch Maschinen und Fahrzeuge zu schützen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze werden nur auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – d.h. auf der Vorhabenfläche – gestattet, um Beeinträchtigungen der nicht unmittelbar betroffenen, aber in der Nähe befindlichen Gehölzbestände einschl. der dort siedelnder Arten zu vermeiden.
- Die Rodung von Gehölzen/Staudenvegetation hat in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar mit leichtem Gerät zu erfolgen, um Bodenverdichtungen/Beschädigungen von Eidechsen in der Winterstarre zu vermeiden.

12.3. Auffüllungen und Abgrabungen

Um Auffüllungen und Abgrabungen zu vermeiden wird, je nach topografischer Gegebenheit, angeregt, Wohngebäude in Hanggrundstücken, ggfs. durch versetzte Wohnebenen in das Gelände einzufügen. Auf die in den örtlichen Bauvorschriften unter den Ziffern 3.1 und 3.2 ausgesprochene Beschränkung zulässigen Stützmauern und Geländeabgrabungen wird verwiesen.

12.4. Bodenverdichtungen

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

12.5. Ausbau von Böden/Bodenarbeiten

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.

12.6. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, zumindest die Dachflächen bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und diese auf einer mindestens 10 cm Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Bei Dächern mit weniger als 5 Grad Neigung muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

Dachbegrünung mindert einerseits den Abflussbeiwert, verzögert den Abfluss und schont somit die Vorfluter. Andererseits trägt ein extensiv bepflanztes Dach zum Klimaausgleich bei, da sich die begrünten Flächen weniger stark erhitzen.

12.7. Fassadenbegrünung

Es wird angeregt, Teile der Fassaden mit standortgerechten, heimischen Rankpflanzen zu begrünen.

12.8. Versickerung bzw. Speichern von Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, von Dachflächen und befestigten Flächen abfließendes Regenwasser in angrenzende Pflanzflächen, Speicher- und Versickerungseinrichtungen einzuleiten. Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist in Form von Notüberläufen vorzusehen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Hierbei sind auf jeweils 10 m² Dachfläche ca. 1,50m² Versickerungsfläche zu veranschlagen. Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.

Auf das „Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138“ wird verwiesen.

12.9. Nutzung von Sonnenenergie

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

12.10. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird gemäß der Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) ausgeschlossen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

12.11. Erdwärmesonden-Anlagen

Erdwärmesonden-Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Der Bau und der Betrieb bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen im Planungsgebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen.

Aufgestellt : Sinsheim, 27.03.2019 – 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

Jens Spanberger, Bürgermeister

Architekt