Gemeinde Mühlhausen

Sitzungsvorlage

Gremium:	Ausschuss Verwaltung und Finanzen
Sitzungscharakter:	öffentlich
Sitzungsdatum:	13.01.2022
Amt/Sachbearbeiter(in):	Rechnungsamt/Merta, Sabrina
Erstellt am:	23.12.2021

Tagesordnungspunkt 4:

Konzeptvergabe Flst. Nr. 11570 und 11571 (Vorberatung)

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag ergeht in der Sitzung.

Auswirkungen auf die strategischen Ziele:

Handlungsfeld:	Gewährleitung der zeitgemäßen Infrastruktur
Ziel:	Innenentwicklung, Wohnbaugebiete
Maßnahme:	Innenverdichtung, Ausweisung Neubaugebiete

Finanzielle Auswirkungen / Auswirkungen auf den Stellenplan:

Ergebnishaushalt
2.000 € Aufwendungen für Beratungsleistungen unter 51 10 01 00 - 42 91 00 00

Investitionsplanung
Maßnahme 7 11 33 01 00 000: Kauf/Verk. v. Geb./Grdst.
340.900 € Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden (bei 350 € / m²)
487.000 € Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden (bei 500 € / m²)

Bisherige Beratungsergebnisse:

Gemeinderat am 11.02.2021
Ausschuss VF am 09.03.2021
Ausschuss VF/UT am 12.05.2021
Ausschuss VF am 06.07.2021

Befangenheit:

☐ Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Sachverhalt:

In der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse Verwaltung und Finanzen sowie Umwelt und Technik am 12.05.2021 wurde sehr ausführlich über mögliche Konzeptvergaben informiert. Hierzu erfolgte ein Fachvortrag von Herrn Dipl.-Ing. Matthias Gütschow, Architektur und Projektmanagement, aus Tübingen.

In der anschließenden Sitzung des Ausschusses für Verwaltung und Finanzen am 06.07.2021 hat man sich dafür ausgesprochen, eine Konzeptvergabe für die Flurstücke 11570 und 11571 im Neubaugebiet „Riebel“, Heinrich-Geiler-Straße, durchzuführen.

Hierfür hat die Verwaltung einen Entwurf für den Auslobungstext erstellt (Anlage 1). In der Anlage 2 finden sich Informationen zu den baurechtlichen Vorgaben, die ebenfalls veröffentlicht werden sollen. Die Datenschutzerklärung ist in Anlage 3 beigefügt.

Die Verwaltung stellt das Vergabekonzept und insbesondere die Bewertungskriterien zur Diskussion.

Gemeinde Mühlhausen im Kraichgau

Rhein-Neckar-Kreis

Konzeptvergabe

Grundstücke im Neubaugebiet „Riebel“

(Flst. Nr.: 11570 und 11571)

69242 Mühlhausen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Was ist eine Konzeptvergabe?	3
2.0 Welche Grundstücke stehen zum Verkauf?	3
2.1 Bilder der Umgebung	4
3.0 Bewerbungsverfahren	5
3.1 Nach welchen Kriterien werden die Grundstücke vergeben?	6
3.2 Bewertungsgremium	7
3.3 Beendigung des Verfahrens	7
3.4 Anforderungen an die Bewerbungsunterlagen	8
3.4.1 Erforderliche Angaben in der Bewerbung	8
3.4.2 Mindestanforderungen	8
3.5 Geplante Termine	9

1.0 Was ist eine Konzeptvergabe?

Bei der Konzeptvergabe erfolgt die Vergabe von Grundstücken nicht nach Höchstgebot, sondern nach vorher festgelegten Kriterien. Die Bewerbungsanforderungen sind unterschwellig formuliert, sodass sich eine breite Personengruppe bewerben kann.

2.0 Welche Grundstücke stehen zum Verkauf?

Die Gemeinde Mühlhausen veräußert im Verfahren der Konzeptvergabe die beiden Flurstücke 11570 und 11571 im Neubaugebiet „Riebel“, Heinrich-Geiler-Straße. Das Flurstück 11570 hat eine Größe von 502 m², das Flurstück 11571 hat eine Größe von 472 m². Die Lage der Grundstücke ist dem Bild: 1 Luftbild zu entnehmen.

Das Mindestgebot für die Grundstücke wird auf 350 € / m² festgelegt. Angebote unterhalb des Mindestgebotes werden nicht berücksichtigt. Somit ergibt sich mindestens ein Verkaufspreis von 175.500 € für das Flst. Nr. 11570 und ein Preis von mindestens 165.200 € für das Flst. Nr. 11571. Höhere Gebote sind möglich. (Weitere Informationen unter 3.1) Die beiden Grundstücke sind voll erschlossen.

Bild 1: Luftbild

2.1 Bilder der Umgebung

Bild 2: Blickrichtung von Heinrich-Geiler Straße zur Straße Laube

Bild 3: Blickrichtung von Heinrich-Geiler Straße zur Straße Laube

3.0 Bewerbungsverfahren

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, demnach können sich sowohl Einzelpersonen als auch Bauträger bewerben. Besonders aufgerufen zur Bewerbung werden Baugemeinschaften. Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die zur Verfügung gestellten Formulare, und geforderten Unterlagen, Nachweise und Erklärungen vollständig und fristgerecht einreicht.

Bewerbungen sind ab dem Tag der Bekanntmachung möglich. Interessierte können sich mit den genannten Unterlagen bis zum **31.05.2022** zur Teilnahme bewerben (Submissionstermin). Bis zu diesem Termin müssen die Bewerbungsunterlagen vollständig bei uns postalisch oder per E-Mail eingegangen sein.

3.1 Nach welchen Kriterien werden die Grundstücke vergeben?

Die Vergabe der Grundstücke orientiert sich an folgenden Bewertungskriterien (max. Punkte):

1. Wohnungsangebot und Nutzungsqualität 400 Punkte
   - Qualität der vorgesehenen Wohntypologien, Orientierung und Grundrissorganisation
   - Mischung der Wohnungsgrößen, angesprochene Zielgruppen, potenzielle Nutzungsflexibilität (z.B. Mehrgenerationennutzung)
   - Mietanteil mit Sozialbindung
   - Zeitdauer der Sozialbindung

2. Funktional-betriebliche Qualität 250 Punkte
   - Schlüssiges, nachhaltiges Energiekonzept
   - Ökologischer, ressourcensparender Ansatz
   - Ausstattung und Betriebskosten
   - Höhe der zu erwartenden Nebenkosten
   - Variabilität in der Gebäudestruktur

3. Architektonische Qualität 150 Punkte
   - Gestaltungsqualität Gebäude und Freianlagen
   - Erschließung und Parkierungsangebote
   - Einhaltung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben

4. Gebotener Kaufpreis 200 Punkte
   - Grundlage für die Kalkulation des Kaufpreisangebotes soll der Grundstückswert der Gemeinde Mühlhausen für voll erschlossenes Bauland an der Stelle des Plangebiets mit 350 € / m² Nettobauland sein.

     In der Bewertung erhält das höchste Gebot die maximale Punktzahl 200, das niedrigste Gebot, jedoch nur bis zu einem Gebot von mindestens 350€ / m², die Punktzahl 50. Gebote dazwischen werden linear berechnet. Gebote unterhalb von 350 € / m² des Grundstückswerts werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Die Gemeinde Mühlhausen beabsichtigt an den Bieter, dessen Angebot den genannten Kriterien am meisten entspricht, die zuvor genannte Grundstücksfläche ganz oder teilweise zu veräußern. Die Entscheidung hierüber trifft der Gemeinderat. Im Weiteren werden hierzu zwischen der Gemeinde Mühlhausen und dem ausgewählten Bieter Kaufverträge abgeschlossen. Nicht berücksichtigte Bewerber werden über ihr Ausscheiden schriftlich informiert.

Der Bieter verpflichtet sich hierbei das Projekt auf Basis seines Angebots und seines Gebäudeentwurfs zu realisieren. Zur Sicherstellung dieser Verpflichtung erfolgt der Kaufvertrag erst nach Erteilung der Baugenehmigung.

3.2 Bewertungsgremium

Die Vorauswahl der eingegangenen Bewerbungen trifft die Gemeindeverwaltung und stellt eine enge Auswahl dem Ausschuss für Umwelt und Technik zur Beratung zur Verfügung. Auf Grundlage der Beratungsergebnisse trifft der Gemeinderat die Vergabeentscheidung.

3.3 Beendigung des Verfahrens

Das kommunale Interesse besteht in einem angemessenen Bebauungskonzept mit hoher architektonischer Qualität. Besonders wichtig ist die Wohnqualität, die Attraktivität für breite Bevölkerungsschichten und die Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen zur Förderung des sozialen Gleichgewichts im Gebiet. Sofern bei diesem Verfahren für die Gemeinde Mühlhausen nicht genügend qualifizierte Teilnahmeanträge oder keine annehmbaren Angebote und Planentwürfe eingehen, oder erkennbar ist, dass keine Lösung gefunden werden kann, behält sich die Gemeinde Mühlhausen als Verkäuferin das Recht vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt zu modifizieren oder zu beenden.
Ansprüche gegen die Gemeinde Mühlhausen – gleich aus welchem Rechtsgrund – sind hierbei ausgeschlossen.

Die Bieter erhalten für die Bearbeitung, die Ausarbeitung und die Erstellung ihres Angebots keine Kostenerstattung (Aufwandsentschädigung). Die eingereichten Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgesandt.

3.4 Anforderungen an die Bewerbungsunterlagen

- Lageplan M 1:500
- Grundrisse aller Geschosse M 1:200
- Schnitte und Ansichten M 1:200

Zu berücksichtigen sind hierbei auch die in Anlage 1 genannten Regelungen zur Bebauung.

3.4.1 Erforderliche Angaben in der Bewerbung

- Grobkonzept des Bauprojekts
- Angabe des Erwerbs des Grundstücks
- Nennung der professionellen Partner (Architekt, Projektbetreuung, Sonstige)
- Gewünschtes Grundstück
- Verbindliche und objektbezogene Bonitätsauskunft der Hausbank

3.4.2 Mindestanforderungen

- Umsetzbarkeit des Projekts, faktisch und rechtlich, insbesondere auch baurechtlich. Bewerbungen, die baurechtlich nicht genehmigungsfähig sind, können nicht berücksichtigt werden. Die Entscheidung über die Zulassung zum Bewerbungsverfahren aufgrund der baurechtlichen Vorgaben trifft das Bauamt der Gemeinde Mühlhausen in Rücksprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis. Eine baurechtliche Genehmigung lässt sich hieraus nicht ableiten und ist separat zu beantragen.
- Bebauung innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf des Grundstücks
- Abgabe der unterschriebenen Datenschutzerklärung (Anlage 2)
- Fristgerechte Abgabe der vollständigen Bewerbungsunterlagen

3.5 Geplante Termine

	Termine*
Bekanntmachung des Verfahrens	24.02.2022
Frist zur Einreichung der Bewerbung	31.05.2022
Beratung Ausschuss Umwelt und Technik	29.06.2022
Entscheidung durch Gemeinderat	21.07.2022
Abschluss Kaufvertrag	anschließend

* Termine ohne Gewähr. Die Terminfestlegung erfolgt zum Verfahrensstart; die Gemeinde Mühlhausen behält sich vor, Ablauf und Termine anzupassen und die Beteiligten hierüber zu informieren.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung an Gemeinde Mühlhausen, Schulstr. 6, 69242 Mühlhausen oder per E-Mail an rechnungsamt@muehlhausen-kraichgau.de (max. 5 MB).

Bei Rückfragen, insbesondere baurechtlicher Art, können Sie sich gerne an das Bauamt der Gemeinde Mühlhausen, Hr. Schmitt, unter der 06222/6158-60 wenden. Bei Fragen zur Vergabe und Vertragsausgestaltung steht Ihnen das Rechnungsamt, Fr. Merta, unter der 06222/6158-33 zur Verfügung.

Mühlhausen, den

Jens Spanberger
Bürgermeister

Gemeinde Mühlhausen im Kraichgau (Rhein-Neckar-Kreis)

Anlage 1

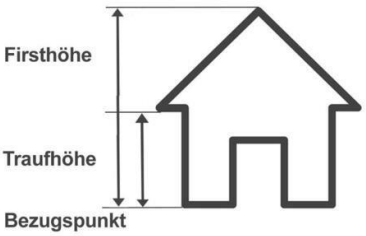
Die wichtigsten Regelungen zum Bauen im Neubaugebiet „Riebel“

Mit diesem Informationsblatt möchten wir Sie über die wichtigsten Regelungen zum Bauen im Riebel informieren. Wie und was gebaut werden kann, wird in erster Linie im Bebauungsplan geregelt, den wir Ihnen nachstehend grob aufschlüsseln:

Die blauen Linien weisen das Baufenster auf, in dem das Wohngebäude geplant und errichtet werden muss.

Das Grundstück ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gekennzeichnet.
Auf den Grundstücken dürfen jeweils Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Hierbei darf die festgesetzte Traufhöhe von maximal 6,00 m nicht überschritten werden.



Es sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und unmittelbar gegeneinanderstehende Pultdächer und Flachdächer zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.

Es sind lediglich Tondachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun oder anthrazit zulässig. Dachgauben sind unter weiteren Voraussetzungen zulässig.
Die maximal festgesetzte Dachneigung beträgt für Einzelhäuser 0° bis 40° und für Doppelhäuser zwingend 35°.
Als Außenwandmaterialien sind ausschließlich orts- und regionaltypische Materialien wie Putz, Naturstein, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas zulässig. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

Die Grundfläche wird für die beiden Bauplätze mit 0,4 ausgewiesen. Die Grundfläche eines Gebäudes ist die Fläche, auf der das Gebäude steht.

Die Geschossflächenzahl beträgt hier ein Höchstmaß von 0,8. Bei der Geschossflächenzahl werden sämtliche zugrunde zulegende Flächen der Geschosse und Außenanlagen / Garagen etc. mit eingerechnet.

Der Bebauungsplan sieht eine Stellplatzverpflichtung vor, in der je Wohnung bis zu einer Wohnungsgröße von 45 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze und für Wohnungen über einer Wohnfläche von 45 m² 2,0 Stellplätze herzustellen sind. Solche Stellplätze sind ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen.

Die grünen Punkte im Bebauungsplan stellen Bäume dar, die zu erhalten, zu pflegen und während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen sind.

Die Anzahl der Wohnungen ist sowohl bei Einzel- und Doppelhäuser auf maximal 5 Wohnungseinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Gestaltung der Freiflächen:

Geländeverhältnisse sind mit benachbarten Grundstücken aufeinander abzustimmen.

Einfriedigungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; an Nachbargrenzen sind Einfriedigungen mit bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Solche sind nur in Form von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder- Reihen (unter Einhaltung der Artenverwendungsliste), begrünten Maschendrahtzäune/Doppelstabmattenzäunen, geschnittenen Hecken oder durchsichtigen Holzzäume mit senkrechter Lattung, (wobei der Lattenabstand mindestens 2,50 m sein muss) gestattet.

Wege sind unversiegelt auszugestalten bzw. in angrenzende Pflanzflächen mit einem Bodenanschluss zu entwässern.

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Anlage 2

Information zur Datenerhebung (Datenschutzinformationen)

Gemeinde-/Stadtverwaltung: Gemeinde Mühlhausen, Schulstr. 6, 69242 Mühlhausen

Verantwortlicher nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO: Bürgermeister Jens Spanberger

Behördlicher Datenschutzbeauftragter: Komm.One, Krailenshaldenstr. 44, 70469 Stuttgart, E-Mail: datenschutz@muehlhausen-kraichgau.de

Zweck(e) der Datenverarbeitung, Rechtsgrundlage: Die personenbezogenen Daten werden zum Zweck der Grundstücksvergabe durch den Gemeinderat und dessen Ausschüsse erhoben und verarbeitet. Die Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung der Daten sind Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe a und b der EU-Datenschutz-Grundverordnung.

Datenlöschung und Speicherdauer: Die personenbezogenen Daten werden bis maximal sechs Monate nach Veräußerung der Flurstücke 11570 und 11571, Gemarkung Mühlhausen, oder bis die Bewerber ihre Bewerbung zurückziehen gespeichert und anschließend gelöscht.

Empfänger oder Kategorie von Empfängern der Daten: Die Daten werden an die Mitglieder des Gemeinderats, an Verwaltungsmitarbeiter sowie ggf. externe Betreuer der Konzeptvergabe weitergegeben.

Betroffenenrechte: Sie haben als betroffene Person das Recht von der Gemeindeverwaltung Auskunft über die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 15 DSGVO), die Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO), die Löschung der Daten (Art. 17 DSGVO) und die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) zu verlangen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Sie können verlangen, die bereitgestellten personenbezogenen Daten gemäß Art. 20 DSGVO zu erhalten oder zu übermitteln. Sie können nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen. Die Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer Daten können Sie jederzeit widerrufen. Unbeschadet anderer Rechtsbehelfe können Sie sich beim Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart, poststelle@lfdi.bwl.de beschweren.

Verpflichtung, Daten bereitzustellen, Folgen der Verweigerung: Sie sind nicht verpflichtet, die zum oben genannten Zweck erforderlichen personenbezogenen Daten bereitzustellen. Sind Sie damit nicht einverstanden, kann der Gemeinderat eventuell keine korrekte Beurteilung zur Vergabe eines Wohnbaugrundstückes vornehmen.

Ich/Wir willige/n ein, dass meine/unsere Daten zum Zwecke der Grundstückvergabe von der Gemeinde Mühlhausen verarbeitet werden dürfen. ☐

_____ _____

Ort, Datum, Unterschrift — Vollständiger Name des Bewerbers

GEMEINDE MÜHLHAUSEN

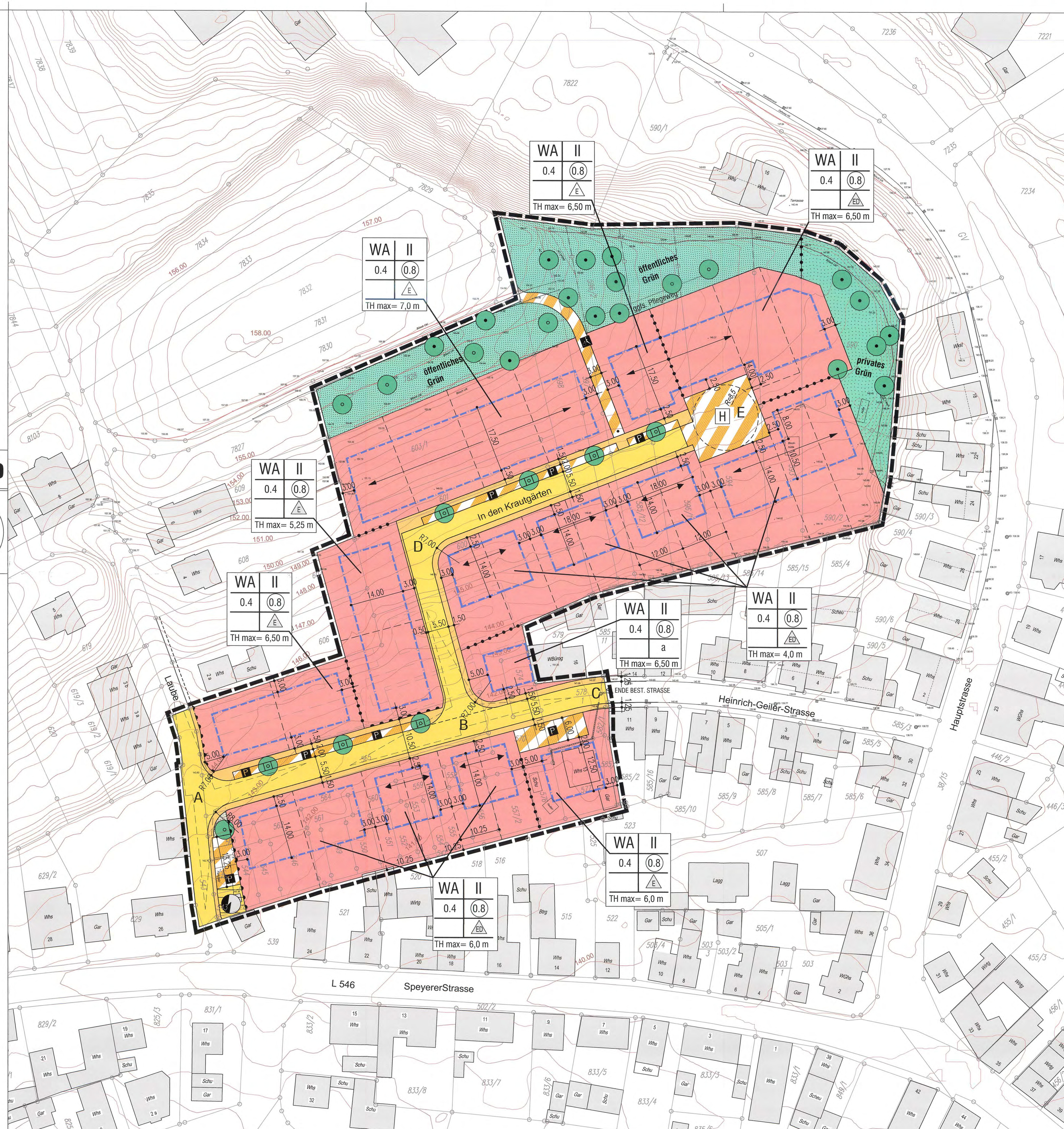
BEBAUUNGSPLAN "RIEBEL"

Januar 2016 | **Maßstab = 1:500**

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
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

27.10.2016
27.04.2017
14.11.2017

N



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 24.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 14.11.2016.
Im Vorfeld wurde mit Schreiben vom 26.07.2016 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

III. Nach Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 27.10.2016/27.04.2017 eine Abwägung vorgenommen, den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.07.2017 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2017 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

V. Über die Inhalte der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurde vom Gemeinderat am 14.12.2017 eine Abwägung vorgenommen, der modifizierte Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und eine erneute, auf die geänderten Tekturpunkte beschränkte, verkürzte Auslegung beschlossen.

VI. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 05.02.2018 bis 02.03.2018 (öffentliche Bekanntmachung am 25.01.2018).
Parallel hierzu wurden die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange nochmals am Verfahren beteiligt.

VII. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist nach einer vorgenommenen Abwägung über alle eingegangenen Stellungnahmen, unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens, vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 26.04.2018 als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 27.04.2018

GEMEINDE MÜHLHAUSEN RHEIN-NECKAR-KREIS

....
Spanberger, Bürgermeister

VIII. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 07.06.2018 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

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

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. (0.8) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4. Höhe baulicher Anlagen in ....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)

2.4.1 TH max maximal zulässige Traufhöhe

2.4.2 —▷ für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.1.1. E Nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2. D nur Doppelhäuser zulässig

3.1.3. ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2. a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

4.1. Hauptfirstrichtung

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

5.1. Straßenverkehrsflächen

5.2. Straßenbegrenzungslinien

5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.3.1 P Öffentliche Parkplätze

5.3.2 H Höhengleicher Straßenausbau

5.3.3. Fuß- und Radweg

5.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

5.4.1 V Verkehrsgrün

5.4.2. Verbot der Zufahrt

5.5. Konstruktion der Sichtfelder nach RAS-E, Anfahrtssichtweite 3 m / 30 m

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

6.1. Umspannstation

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB

7.1. Private Grünfläche

7.2. Öffentliche Grünfläche

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

8.1. Erhalt von Einzelbäumen

8.2. Anpflanzen von Einzelbäumen

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

10. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Rhein-Neckar-Kreis
Gemeinde Mühlhausen

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“

Aufgrund des § 74 (1) der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen am 26.04.2018 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“ beschlossen :

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 28.04.2016 zu entnehmen.

§ 2
Örtliche Bauvorschriften

Für die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

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

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachneigung

Die maximal zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt :

- für Einzelhäuser 0° bis 40°
- für Doppelhäuser zwingend 35°

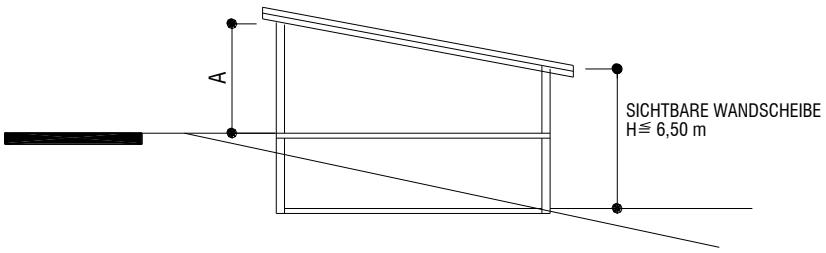
Bei Doppelhaus-Paaren kann von der festgesetzten Dachneigung eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Ausnahme für beide Doppelhaus-Hälften zur Anwendung kommt (Baulastübernahme).
Die für eine Einzelhausbebauung festgesetzten zulässigen Dachneigungen dürfen jedoch hierbei nicht überschritten werden.

1.1.2 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und unmittelbar gegeneinander stehende Pultdächer (versetzte Satteldächer) und Flachdächer.

Tonnendächer sind unzulässig.

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die straßenzugewandte Traufhöhe (Maß „A“ – siehe Ziffer A 2.2. der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) nicht überschritten wird und gleichzeitig weder talnoch bergseits eine sichtbare Wandscheibe mit einer Höhe größer *als* 6,50 m entsteht (gemessen vom Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).



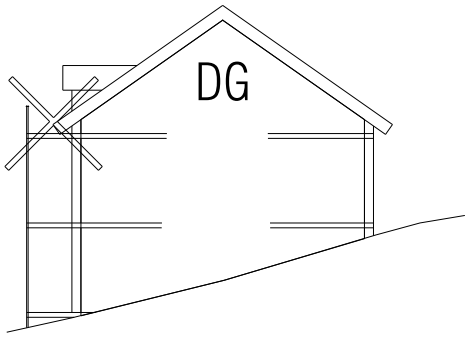
1.1.3 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis braun oder anthrazit *e*inzudecken.

Die Verwendung von Dachziegeln mit bleihaltigen Glasuren (Bleiglanz) sowie unbeschichtete Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

1.1.4 Dachbalkone

Dachbalkone sind an der Traufseite eines Gebäudes unzulässig.



1.1.5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Zwerchgiebel

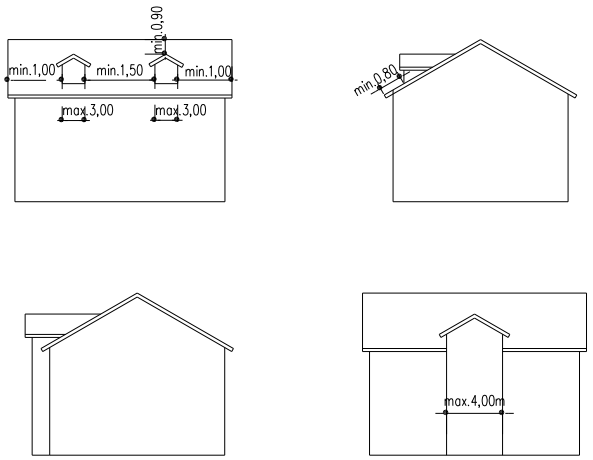
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube / des Dacheinschnittes wird auf maximal 3,00 m, die Breite des Zwerchgiebels wird auf maximal 4,00 m begrenzt.

Bei Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Die Kombination Dacheinschnitt und Dachaufbau auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1,00 m
- zwischen mehreren Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebeln mindestens 1,50 m
- von der Traufe (gemessen in der Dachschräge einschl. Dachüberstand) mindestens 0,80 m



Zulässig sind ins Hauptdach eingebundene "Zwerchgiebel"

1.2. Außenwände der Hauptbaukörper

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich traditionell orts- und regionaltypische Materialien wie Putz, Natursteine, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas zulässig.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadenoberfläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton bzw. als beschichtete Metallfassade erstellt werden.
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

1.2.2 Farbgestaltung

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne – dieses sind insbesondere die RAL-Farben:
1004-1007, 1016-1018, 1021, 1023, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

2.2.

Die Höhe der Werbeanlage darf das Maß von 2,00 m und einer Fläche von 4,00 m² nicht überschreiten. Unberücksichtigt bleiben Masten und Befestigungselemente.

2.3.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3. LBO)

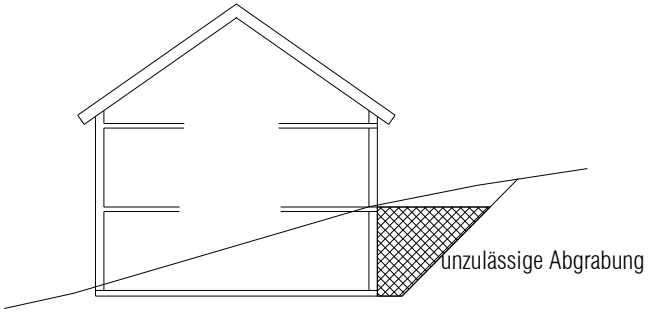
3.1. Böschungen und Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird, soweit erforderlich, ausgenommen bei einer Absicherung von grenznahen Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m), auf maximal 1,00 m begrenzt.
Im Ausnahmefall können, bei einer Errichtung bepflanzter Natursteinmauern, größere Höhen zugelassen werden.

Anmerkung:
Grundsätzlich sind zur Überbrückung von Höhenunterschieden ingenieurbiologische Bauweisen mit lebenden Materialien (z. B. Spreitlagen, Buschlagen usw.) oder Kombinationsbauweisen (z. B. begrünte Trockenmauern) einem Ausbau mit toten Materialien (z. B. Beton) vorzuziehen.

3.2. Geländeabgrabungen

Geländeabgrabungen sind zur Freilegung des Untergeschosses bergseits unzulässig.



3.3. Einfriedigungen

3.3.1 Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der OK Gehweg, nicht überschreiten.

Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m ab dem vorhandenen Gelände zugelassen.

3.3.2 Art der Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von:

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen, wobei der Anteil an einheimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste mindestens 80 % zu betragen hat
- begrünte Maschendrahtzäune / Doppelstabmattenzäune
- geschnittenen Hecken
- durchsichtigen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Lattenabstand mindestens 2,5 cm)

Auf die Artenverwendungsliste wird verwiesen.
Im Bodenbereich ist die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

3.3.2.1 Abweichungen

Abweichend zu den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 sind bei Doppelhäusern Einfriedigungen sowie geschlossene Lamellenzäune an der gemeinsamen Nachbargrenze im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung (Doppelhäuser) bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge/Gesamttiefe von 3,00 m als Sichtschutz zugelassen.
Der Sichtschutz kann auch als verputzte Massivmauer ausgeführt werden.

3.4. Abfallbehälter

Abfallbehälter sind nur innerhalb baulicher Anlagen und auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

3.5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze für Personen-Kraftfahrzeuge sind ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. ä.).
Die Entwässerung der Stellplätze hat über angrenzende Pflanzflächen oder mit einem Entwässerungseinlaufschacht auf dem Grundstück vor der öffentlichen Fläche zu erfolgen.

3.6. Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen und als zusammenhängende Grünfläche auszugestalten.
Von den gepflanzten Bäumen und Sträuchern sind 80 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- bis zu einer Wohnungsgröße von 45 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- bei einer Wohnungsgröße von mehr als 45 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der örtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 74 (6) LBO).

Verfahren

Der Gemeinderat hat am 24.11.2011 die Aufstellung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“ beschlossen dem Vorentwurf zugestimmt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.07.2011, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 14.11.2011.

Nach Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat am 27.10.2016/27.04.2017 den Satzungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Satzungs-Entwurf hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.07.2017 in der Zeit vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 26.04.2018 als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Die Satzung ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Mühlhausen, den 27.04.2018

Jens Spanberger, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.06.2018 sind die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riebel“ am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Jens Spanberger, Bürgermeister

Planungsstand : 14.03.2016 / 27.04.2017

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

Schriftliche 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)

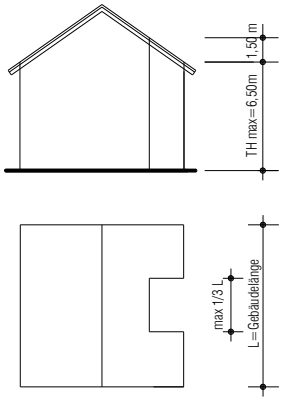
2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

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-Gebäudelänge 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.

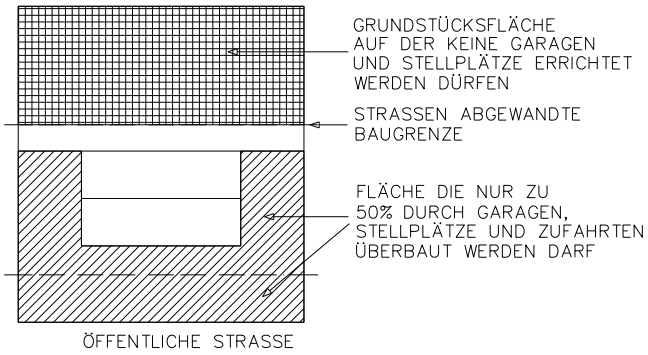
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

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 Grundstückgrenze) 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

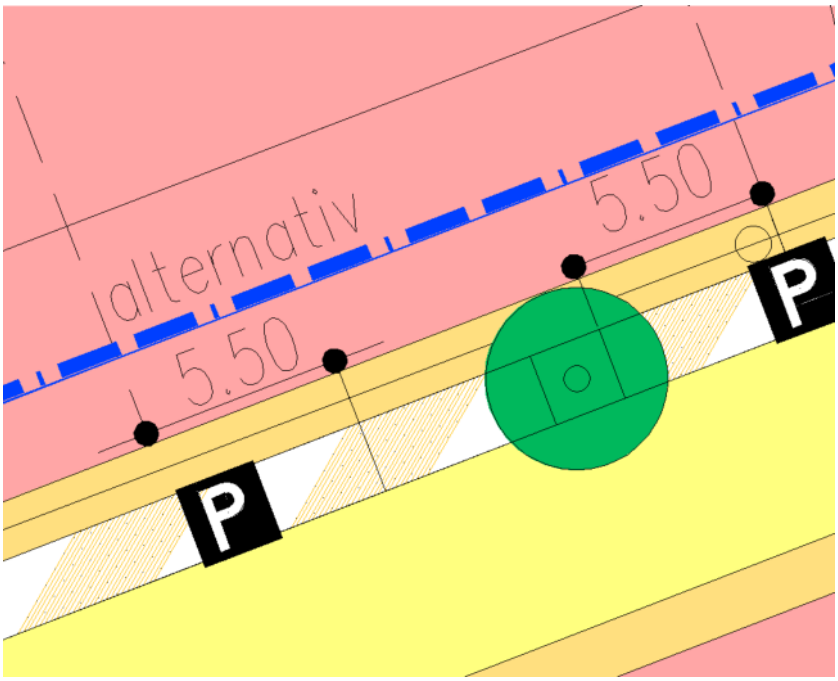
Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.
Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,00 m.
Stellplatz-Überdachungen 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 / Ersatzhabitate 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-Hochstämme** zu pflanzen und Ersatzhabitate 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 – Gl/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

Anlage

Artenverwendungsliste

Bei der Verwendung von Gehölzen sind die geltenden Bestimmungen (DIN-Normen 18915 ff.) und das Merkblatt 4 vom Fachdienst Naturschutz zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Ansaaten gemäß § 40 BNatSchG Baden-Württemberg zu beachten.

Standortheimische Baum- und Straucharten

Zur Pflanzung von Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Hochstämme für standortheimische Arten und Obstbäume	3x v m.B StU min. 16- 18 cm
Solitärheister	3x v m.B. H 200 - 250 cm
Jungheister	v. Hei./He. 125 - 150 cm
Sträucher	v. Str. 60 - 100 cm

Baumarten	**Straucharten**
Traubeneiche (Quercus petraea)	Gemeine Schlehe (Prunus spinosa)
Stieleiche (Quercus robur)	Haselnuß (Corylus avellana)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)	Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Eingriffeliger Weißdorn (C. monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)	Gemeine Schneeball (Viburnum opulus)
	Wollige Schneeball (Viburnum lantana)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Europ. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
	Hundsrose (Rosa canina)
	Weinrose (R. rubiginosa)
	Ackerrose (R. arvensis)

Obstgehölze

Apfel	**Birne**
Berner Rosenapfel	Gelbmöstler
Bohnapfel	Oberöstereichische Wasserbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Jacob Fischer	Grüne Jagdbine
Wildapfel	Wildbirne
Walnuss und Speierling	

Rank und Klettergehölze

Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Bergrebe (Clematis montana)
Efeu (Hedera helix)
Je-Länger-je-Lieber (Lonicera caprifolium)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Dachbegrünung

Für die extensive Dachbegrünung ist ein Sedumteppich mit Sedum- Sprossen oder Klein, bzw. Flachballenpflanzung mit einer Substrathöhe von 5 cm vorzusehen.