

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gochsheimer Pfad II“, 1. Änderung,  
Gemeinde Zaisenhausen

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

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

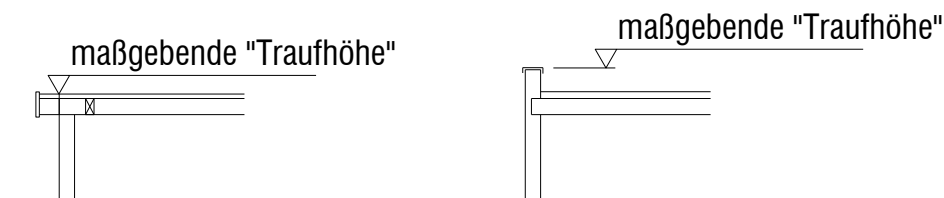
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

##### 2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

Bei Flachdächern gilt der Schnittpunkt einer verlängerten Linie des Außenmauerwerkes mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika, sofern diese massiv und nicht transparent ausgebildet wird.



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. Firsthöhe

Die Firsthöhe bei geneigten Dächern darf, wenn im zeichnerischen Teil kein anderes Maß angegeben ist, die nach der Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

Andernfalls (bei Angabe einer maximal zulässigen Gebäudehöhe im zeichnerischen Teil) gilt als Bezugspunkt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

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

### 3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, bis auf die unter der Ziffer 3.2. genannten baulichen Anlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### 3.2. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Balkone dürfen als untergeordnetes Bauteil, bei einer maximalen Breite von 5,00 m, die überbaubare Fläche um maximal 1,50 m überschreiten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächen) sind einzuhalten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

### 3.3. Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudelängsseite ist parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

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

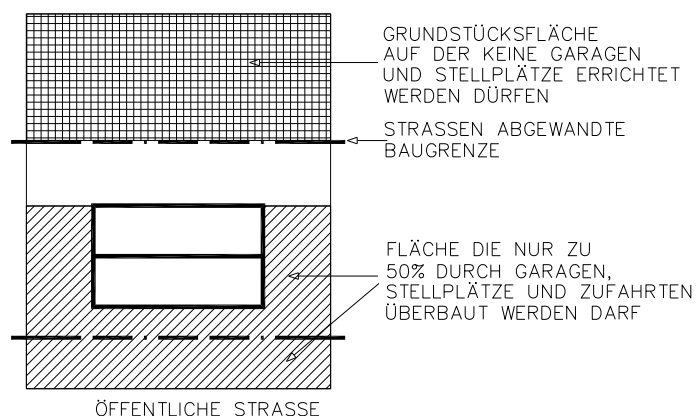
### 4.1.

Garagen dürfen die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

### 4.2.

Die durch die Bebauung gebildeten Vorgartenflächen (Fläche zwischen öffentlicher Straße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück und Gebäude) sowie die Freiflächen seitlich einer Bebauung (Fläche zwischen Baukörper und seitlicher Grundstücksgrenze gemäß der Anlage 2 dieser Festsetzungen) dürfen insgesamt nur zu 50 % durch Garagen- und Stellplätze überbaut werden.

Auf den restlichen, straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.



## **5. höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird gemäß Planeinschrieb bei der Errichtung von Einzelhäusern auf „drei“ bzw. „fünf“, bei einer Bebauung mit Doppelhäusern auf grundsätzlich „zwei“ je Doppelhaushälfte beschränkt.

## **6. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen und Anpflanzungen sind auf diesen Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

## **7. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24. BauGB)**

### **7.1. passiver Schallschutz an Gebäuden**

Auf den in der Anlage 1 der Schriftlichen Festsetzungen gekennzeichneten Bauflächen sind an den Gebäudeseiten der Räume, die nicht nur vorübergehend dem Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle Nr. 8 und Nr. 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

## **8. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

### **8.1. Pflanzgebot je Baugrundstück**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Stammumfang mindestens 12-14 cm), sowie je 50 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 mindestens 2/3 der unter der Ziffer A 8.1. geforderten Einzelbäume und Sträucher zu einer geschlossenen Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 2,50 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche).

Zudem ist je angefangene 80 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Arten und Sorten sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist, bis auf die gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zulässigen Einfriedigungen, auf diesen Flächen nicht zulässig.

### **8.2.2 “Pfg 2“ – Pflanzgebot zur Ergänzung eines vorhandenen Biotops**

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Gehölzgruppe aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 2,50 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche).

Zudem ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu pflanzende Baum- und Straucharten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen (siehe Anlage).

### **8.2.3 “Pfg 3“ – öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrünfläche nördlich der L 618**

Die neu zu gestaltende Böschung nördlich der L 618 ist als Steilböschung (steiler/gleich 1 : 1,5) anzulegen, so dass der Charakter einer Hohlstraße erhalten bleibt. Auf der Böschungsoberkante sind durchgehend in einem 1-2-reihigen Streifen heimische Sträucher und Bäume (Pflanzenabstand zwischen den Gehölzen 1,00 m bis 2,00 m) anzupflanzen; unter Umständen können auch Obstbäume aus der Artenverwendungsliste verwendet werden (siehe Anlage).

### **8.2.4 Bepflanzung der Spielplatzfläche**

Auf der Spielplatzfläche ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Baum und je 25 m<sup>2</sup> ein heimischer Strauch zu pflanzen.

Die Arten und Sorten sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

### **8.2.5 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen entlang der Fußwegtrasse**

Je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm), je 50 m<sup>2</sup> ist ein heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Arten und Sorten sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

### **8.2.6 Einsaat der Entwässerungsmulde an der nord-westlichen Baugebietsgrenze**

Für die Ansaat der Fläche ist ein autochthones Saatgut aus südwestdeutscher Herkunft mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % zu verwenden.

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

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen.

Bei Einzelbaum-Pflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können etwas kleinere Baumscheiben zugelassen werden, sofern unter der Befestigung ein für Bäume geeignetes durchwurzelbares Substrat eingebracht wird.

Die genaue Lage wird, unter Berücksichtigung erschließungs- und bautechnischer Belange, in der weiterführenden Erschließungsplanung festgelegt.

### **8.4. Pflanzbindung**

Die vorhandene Bepflanzung auf dem mit einer „Pflanzbindung“ belegten Flächen ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind mit Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu ersetzen.

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

### **9.1. Böschungsflächen**

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden entsprechend der Darstellung in der Planunterlage Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich – diese sind auf den Grundstücken zu dulden.

### **9.2. Betonfuß**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an 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).

## **B Empfehlungen, Hinweise**

### **1. Anbaubeschränkung im Bereich der L 618**

Gemäß des § 22 StrGBW dürfen in einem Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der L 618 Hochbauten jeglicher Art **nicht** errichtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen, in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, hiervon im Bereich der neu geschaffenen Einmündung geringfügig ab.

Die Eigentümer der Grundstücke, die, aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche, dieses Anbauverbot um 2,00 m unterschreiten, können zu keinem Zeitpunkt Ansprüche an einen Träger der Straßenbaulast stellen, die ihre Ursache in der Unterschreitung des genannten Mindestabstandes haben. Dieses gilt sowohl für die betriebliche Unterhaltung, für bauliche Veränderungen, als auch für die sich hieraus ergebenden zusätzlichen Lärm- und Emissionsbelastungen.

### **2. Dachbegrünung**

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sollten flach geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Dachbegrünung versehen werden.

### **3. Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Bauvorhaben**

- 3.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 3.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden 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 Landkreises Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 3.4. Bei der Anordnung der Baustelleinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze sowie bei der Durchführung aller Arbeiten sind Eingriffe in wertvolle Vegetationsbestände unzulässig. In eingriffsnahen Bereichen sind die gekennzeichneten Bäume mit einem Stammschutz (gemäß DIN 18920) zu versehen (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 3.5. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 3.6. Für den Fall, dass im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder verunreinigtes Grund- und Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren.
- 3.7. Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen oder Verfüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter, kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen.  
Ist das Aufbringen von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten.

Auf die „Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung“, die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007 (Az 25-8980.08M20 Land/3) sowie auf den Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Recyclingmaterial“ vom 13.04.2004 wird verwiesen.

#### 4. Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Vorgaben sind zu beachten :

- das Fällen von Bäumen muss außerhalb der Vogelbrutsaison (28. Februar bis 01. Oktober) erfolgen
- Räumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutsaison oder nach Abklärung potentieller Feldlerchen-Nester

Vor Umsetzung des 2. Bauabschnittes wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Feldlerche, Neuntöter und Zauneidechse empfohlen.

#### 5. Nutzung von Sonnenenergie

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

#### 6. Grundwasser- und Wärmepumpen-Anlagen / Erdwärmegewinnungs-Anlagen

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen-Anlagen bzw. Erdwärmegewinnungs-Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landrat- samt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

#### 7. Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Straßen und Außenanlagen sollen ausschließlich insektenfreundliche und energiesparende Natrium-Dampflampen oder LED-Leuchten verwendet werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschotten (Verhinderung von Lichtverschmutzung).

#### 8. Drainage

Die Drainierung von Baugruben und Kellersohlen mit einem Anschluss an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.10.2011; ergänzt : 03.11.2011, 22.03.2012, 14.06.2012 – 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

W. Bratzel, Bürgermeister

Architekt







## Anlage 3

### Artenverwendungsliste

#### Bäume 1. Größenordnung (Höhe über 25 m)

x Acer platanoides (20 – 30 m)	Spitzahorn
x Acer pseudoplatanus (25 – 30 m)	Bergahorn
x Fraxinus excelsior (20 – 35 m)	Gemeine Esche
Fagus sylvatica (25 – 40 m)	Rotbuche
Quercus petraea (20 – 30 m)	Traubeneiche
Quercus robur (25 – 35 m)	Stieleiche

#### Bäume 2. Größenordnung

##### (Höhe bis 25 m)

x Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
x Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
x Fraxinus excelsior 'Atlas' (15 – 20 m)	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
x Tilia cordata (18 – 20 m)	Winterlinde
x Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Säulen-Winterlinde

##### (Höhe 10 – 15 m)

Acer campestre (10 – 15 m)	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
x Acer platanoides 'Farkles Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
x Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
x Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus torminalis (8 - 15 m)	Elsbeere
x Tilia cordata 'Rancho' (8 – 12 m)	Winterlinde 'Rancho'

#### Apfelbäume

Bohnapfel  
Danziger Kantapfel  
Gelber Boskop  
Glockenapfel  
Goldparmäne  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Krummstiel  
Rewena  
Roter Berlepsch  
Zabergäu Renette

#### Birnbäume

Gelbmöstler  
Kirchensaller Mostbirne  
Oberösterreichischer Weinbirne  
Pastorenbirne  
Palmischbirne

#### Zwetschge

Hauszwetschge  
Bühler Zwetschge

x Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung

### **Kirschbäume**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesen  
Kassins Frühe Herzkirsche

### **Sonstige**

Walnuss

### **Sträucher**

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna et. laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Roter Hartriegel  
Hasel  
Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Schlehe  
Hundsrose  
Salweide  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball