

Schriftliche Festsetzungen

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnbrückener Straße, Flst.-Nr. 10546“,
Gemeinde Zaisenhausen**

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 4 Abs. 3 unter den Ziffern 3. bis 5. BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nur ein solches Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die zulässige Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächenzahl gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

2.1. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen als Obergrenze einen Wert von 0,85 erreichen.

2.2. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf das im Planeinschrieb angegebene Maß ...m über NN nicht überschreiten.

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

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

3.1.1

Terrassen sind, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 25 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

3.1.2

Überdachungen dürfen, wenn nicht anders angegeben, die überbaubare Fläche um bis zu 1,00 m überschreiten (es ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten).

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

4.1.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf einer im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche zulässig.

4.2.

Außerhalb überbaubarer Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

hier : private Grünflächen

5.1. extensiv zu pflegende Grünfläche

Die in der Planvorlage dargestellte Fläche ist als extensive Grünfläche dauerhaft zu pflegen. Hierfür ist die Wiesenfläche maximal 3-mal jährlich zu mähen.

Auf die Festsetzungen der Ziffer 6. wird ergänzend verwiesen.

5.2. private Grünfläche – Gartenfläche

Die in der Planvorlage als Gartenfläche eingetragene Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Versiegelungen, auch Bodenversiegelungen, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Geräte-, Gewächs- und Gartenhäuser bis 10 m³ Rauminhalt.

Gartenwege sind in Form von einzeln, verlegten Trittplatten zulässig.

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

6.1. Entwicklung eines Saumstreifens

Als Übergang zur Streuobstwiese ist ein 3,00 m breiter Saum südlich entlang des vorhandenen Gehölzstreifens anzulegen. Der Saum ist durch eine Ansaat mit gebietsheimischem arten- und blütenreichem Saatgut (z. B. Schmetterlings- und Wildbienensaum mit 100 % Blumen von Rieger-Hofmann) zu entwickeln. Der Saum ist über Winter stehen zu lassen, um Tieren als Winterquartier und Nahrungsquelle zu dienen. Der Schnitt erfolgt einmal jährlich im März. Bei Trockenheit nach der Aussaat ist die Fläche einmalig zu bewässern.

6.2. Anlage einer Streuobstwiese

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Eingriffs-Kompensation ist auf der extensiv zu pflegenden Grünfläche eine Streuobstwiese zu entwickeln.

Die bestehende Fettwiese ist durch eine Schlitzsaat im Frühjahr mit einer artenreichen Mischung aus gebietsheimischem Saatgut (z. B. Frischwiese/Fettwiese 30 % Blumen, 70 % Gräser von Rieger Hofmann) aufzuwerten.

Das Grünland ist extensiv zu pflegen und maximal dreimal jährlich zu mähen.

Auf der extensiv zu pflegenden privaten Grünfläche sind zwei Reihen mit insgesamt 14 Streuobstbäumen zu pflanzen. Es sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Standort der Bäume ist dem Maßnahmenplan des Umweltberichtes zu entnehmen.

6.3. Maßnahmen zum Artenschutz

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres durchzuführen.

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden, wird ein Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September eines Jahres) empfohlen.

Sollte während der Brutzeit mit dem Bau begonnen werden, ist der süd-westliche Teil des Flurstückes, welcher für die Bebauung vorgesehen ist, regelmäßig (ca. alle zwei Wochen) zu mähen, um diesen unattraktiv für Brutvögel zu machen.

Mit der Vermeidungs-Maßnahme ist mit Beginn der Brutzeit am 1. März zu beginnen und diese bis zum Baubeginn fortzuführen.

Zur Vermeidung der Einwanderung von Reptilien und Amphibien in das Baufeld, ist dieses mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen.

6.4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers

Das Oberflächenwasser ist auf dem nord-östlichen Grundstücksteil in einer Mulde, mit einem Überlauf in den angrenzenden Bachlauf, zur Versickerung zu bringen.

Unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) sind als Material für eine Dacheindeckung unzulässig.

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

7.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei einem Abgang gleichartig zu ersetzen.

Geeignete Straucharten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen (die Pflanzdichte der Sträucher beträgt : ein Strauch je 2 m² festgesetzter Pflanzfläche).

Artenliste

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster *	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder *	Sambucus racemosa

** giftige Früchte*

7.1.2 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Auf der privaten Grünfläche/Gartenfläche sind zwei hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.1.3 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Entlang des nord-östlichen Grundstücksrandes ist die vorhandene Bepflanzung zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.

Abgängige Walnussbäume sind durch hochstämmige Streuobstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu ersetzen.

Lückige Bereiche und abhängige Gehölze innerhalb des Gehölzstreifens sind durch Arten der unter der Ziffer 7.1.1 aufgeführten Artenliste zu ersetzen.

B Hinweise, Empfehlungen

- 1. Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Bauvorhaben**
- 1.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
- 1.2. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
- 1.3. Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten.
- 1.4. Bekannte, vermutete sowie gefundenen Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 1.5. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde zu melden.
Archäologische Funde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- 1.6. Für eine evtl. erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.
- 1.7. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.09.2020/14.07.2021 – Föh/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

Cathrin Wöhrle, Bürgermeisterin

Architekt