



## Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Goldener Pflug für die Flst.-Nr. 1114, 1114/13, 1114/14 und 1114/38“,  
Gemeinde Heiligkreuzsteinach, Ortsteil Eiterbach

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festgesetzt werden soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Von den für das „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO damit allgemein zulässigen Nutzungen darf nur das Vorhaben realisiert werden, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

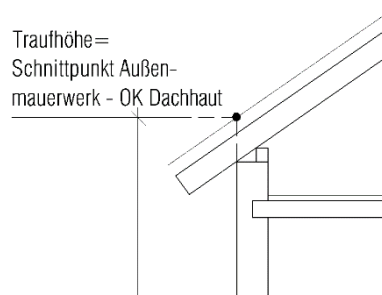
Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit generell unzulässig sind die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

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

##### 2.1. TH max – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.



Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück – hier : privater Wohnweg).

## **2.2. Firsthöhe**

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

## **2.3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Bauland“ ausgewiesene Fläche (hier : „Allgemeines Wohngebiet“), einschließlich der den einzelnen Gebäudeeinheiten zugeordneten Parkierungsflächen.

Gemäß 3 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

Nicht angerechnet wird bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundstücksfläche der „private Verkehrsfläche“.

## **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

### **3.1. offene Bauweise**

Festsetzt wird die „offene Bauweise“ mit der Vorgabe, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil, nur Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen errichtet werden dürfen.

### **3.A Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen (§ 9 (1) 2 a. BauGB)**

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt bei sich gegenüberliegenden Außenwänden anstatt dem im § 5 Abs. 7 Ziffer 1 LBO festgesetzten Wert von 0,4 der Wandhöhe, hier 0,3 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch 3,00 m nicht unterschreiten.

## **4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen wird auf „eine“ Wohneinheit je Doppelhaus-Hälfte bzw. Hausgruppen-Einheit beschränkt.

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

### **5.1. Bauzeiten-Regelung**

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 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

## **5.2. “CEF-Maßnahmen – Brutvögel/Fledermäuse“**

Für die entfallenden Brutstätten von Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz und Kohlmeise sind in räumlicher Nähe folgende Nistkasten-Typen (Material : Holzbeton) zu installieren :

- 2 x Nistkasten für Blaumeise (Einflugöffnung mit Durchmesser von 27 mm)
- 4 x Nistkasten für Kohlmeise (Einflugöffnung mit Durchmesser von 32 mm)
- 2 x Haussperlings-Koloniekasten
- 2 x Nischenbrüterkasten

Die Kästen für Haussperling und Hausrotschwanz müssen an Gebäuden angebracht werden. Alle Kästen sind dauerhaft zu unterhalten und jährlich außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. eines Jahres) zu reinigen.

An den zu errichtenden Gebäuden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Summe 15 Fledermauskästen in die Fassade zu integrieren (je Doppelhaus-Hälfte/Haustruppen-Einheit mindestens 1 Fledermauskasten, je Einzelhaus mindestens 2 Fledermauskästen).

Die gewählten Standorte der Nistkästen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises mitzuteilen.

## **5.3. begrünte Dachflächen**

Die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze sind auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer 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.

## **5.4. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze**

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Maximalabflussfaktor  $\leq 0,4$  zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

## **B Hinweise, Empfehlungen**

### **1. Belange des Bodenschutzes**

- 1.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 1.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden getrennt voneinander auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.
- 1.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, 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).
- 1.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 1.5. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenverdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wieder herzustellen oder zu rekultivieren.
- 1.6. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- 1.7. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

### **2. Belange des Grundwasserschutzes**

- 2.1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- 2.2. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
- 2.3. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
- 2.4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 2.5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.
- 2.6. Die Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

- 2.7. Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen sind.
- 2.8. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist besonders bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.

### **3. Fremdwasser**

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen, etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten, oder die Keller sind als „weiße Wanne“ auszubilden.

### **4. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternen)**

Es wird empfohlen, zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut „Wasser“, je Grundstück eine Zisterne zum Rückhalten und zur Verwendung von Niederschlagswasser, beispielweise für die Gartenbewässerung, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen ist, wird auf die geltenden technischen Regeln verwiesen.

### **5. Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Durch die Planungen ist in Eiterbach ein archäologischer Prüffall gemäß § 2 DSchG betroffen : Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Eiterbach (Listen Nr. MA 3, ADAB ID 102562703, siehe Anlage).

An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalschutzbehörde bzw. der Gemeinde Heiligkreuzsteinach zu melden.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

### **6. Nutzung von Sonnenenergie**

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

Photovoltaik-Anlagen und eine Dachbegrünung können sich ergänzen und schließen sich nicht gegenseitig aus.

Planungsstand : Sinsheim, 11.03.2021/15.07.2021/30.09.2021/08.12.2021 – 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

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

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

Heiligkreuzsteinach, den \_\_\_\_\_

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin