



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Eiterbacher Straße“,
Gemeinde Heiligkreuzsteinach

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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 kirchliche, kulturelle und 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, 3, 4, und 5. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

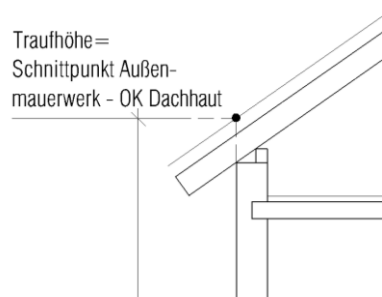
2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche 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 Dachhaut.

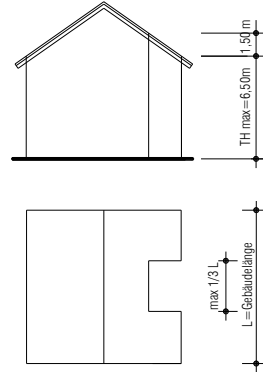


Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

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 bei einer Einzelhaus-Bebauung 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 um maximal 3,75 m überschreiten :

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

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

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. Der einzuhaltende Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,50 m.

4.1.3

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, wie beispielsweise Gerätehütten, können nach § 23 Abs. 5 BauNVO bis zu einem Volumen von 20 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4.1.4

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze für PKW, Garagen sowie Gebäude zum Abstellen für Fahrräder können ausnahmsweise bis zu einer Gesamtlänge von 7,50 m und einer maximalen Höhe von 3,00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Sie dürfen jedoch auf den Flächen, für die der Bebauungsplan verbindlich eine Doppelhaus-Bebauung vorsieht, die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

4.2. Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirsrichtung der Gebäude ist 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 Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Garagen, die senkrecht zum öffentlichen Verkehrsraum gestellt werden und hierzu einen Abstand von weniger als 2,50 m einhalten, sind mit einem Sektionaltor zu versehen.

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

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird bei Einzelhäusern auf zwei Wohnungen, bei Doppelhaus-Hälften auf eine Wohneinheit je Gebäudehälfte beschränkt.

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

7.1. “CEF-Maßnahme – Brutvögel“

Für Brutvögel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld folgende Nistmöglichkeiten fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 3 spezielle Starennistkästen (z. B. 3SV von Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte)
- für die weiteren Höhlenbrüter Blau- und Kohlmeise
jeweils 2 entsprechende Ersatz-Nistmöglichkeiten (z. B. 2 x Nisthöhle 1B, d = 26 mm und 2 x Nisthöhle 1B, d = 32 mm von Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte)

7.2. “CEF-Maßnahme – Fledermäuse“

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren sind folgende 3 Fledermauskästen bzw. -höhlen an Bäumen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen :

- zum Beispiel die Modelle 2FN oder 1FD von Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten :

Baufeldräumung

Um potentielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden, dürfen eine Baufeldräumung und ein Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

Baumhöhlenkontrolle

Bei der Fällung von Bäumen ist im Vorfeld eine Untersuchung auf Höhlen und andere Strukturen, die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse oder Vögel bieten können, durchzuführen. Falls Tiere vorhanden sind, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Im Hinblick auf einen Erhalt der Artenvielfalt sollte die Bepflanzung der privaten Gärten und sonstigen Freiflächen ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzen erfolgen.

2. Belange des Bodenschutzes

- 2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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).
- 2.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 2.5. 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.
- 2.6. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- 2.7. 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).

3. Altlasten

Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastverdächtige Flächen.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge der Ausführung des Bauvorhabens bekannt werden, ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

4. Belange des Grundwasserschutzes

- 4.1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 4.5. 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.
- 4.6. Die Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
- 4.7. 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.
- 4.8. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Dreckschichten 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.

5. 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.

6. 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.

7. Belange der archäologischen Denkmalpflege

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 Meckesheim zu melden.

8. Nutzung von Sonnenenergie

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

Planungsstand : Sinsheim, 07.02.2020/10.02.2020/24.09.2020/09.10.2020/28.01.2021 – 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 29.01.2021

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin