

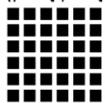
Stadt Ladenburg



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nordstadt – Kurzwegann – 3. Änderung“**

Schriftliche Festsetzungen

Aufgestellt : Sinsheim, 11.09.2024 – 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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzung

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 Ziffer 3. BauNVO genannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zugelassen. Demgegenüber werden „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ als „zulässig“ erklärt.

1.1.2 Gliederung des „Allgemeines Wohngebiet“

Das ausgewiesene Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs.4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in ein „WA1“- und „WA2“-Gebiet gegliedert (siehe Anlage 1).

Im „WA1“-Gebiet werden die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

1.1.4

Von den gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen darf, unter Berücksichtigung der Ziffern 1.1.1 bis 1.1.3, nur das Vorhaben realisiert werden, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1. Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die im § 19 Abs. 4 Ziffern 1 und 2 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Unter Berücksichtigung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Form von Tiefgaragen, darf die Grundflächenzahl, unter Berücksichtigung dieser im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, einen Wert von bis zu 0,90 aufweisen.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.3. zulässige Gebäudekubaturen

Die zulässigen Gebäudekubaturen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Angabe maximal zulässiger Gebäudehöhen definiert.

Darüber hinaus wird ein maximal zulässiges Höhenmaß sichtbarer Wandscheiben festgesetzt.

2.3.2 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen die im zeichnerischen Teil formulierten Obergrenzen nicht überschreiten. Sie sind definiert als der Dachfirst bzw. die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.
Das Maß wird festgesetzt in einem Höhenmaß, gemessen über Normalhöhenull.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen für Aufzüge, Kamine, Lüftungsanlagen u. ä. um bis zu 1,25 m, für Treppenhauseingänge um bis zu 2,80 m, auf einer Gesamtfläche von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

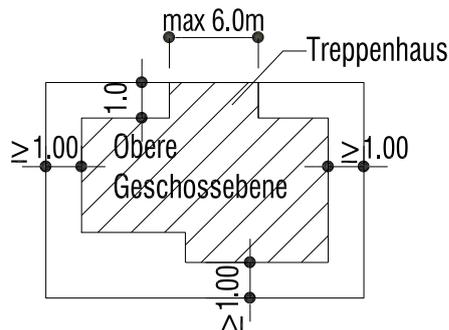
2.3.3 Höhe der Außenwände

Im „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) **darf die Wandhöhe bei zulässigen vier Vollgeschossen das Maß von 11,50 m nicht überschreiten.**

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen dem Niveau der Gehweg-Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück und dem oberen Abschluss der Außenwand, einschließlich der Attika bzw. einer ggf. erstellten Brüstung.
Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen.

Bei Ausbildung eines über die Wandhöhe hinausgehenden Staffelgeschosses ist, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, die Außenwand allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einzurücken.

Höhere Wandscheiben sind auf einer Breite von maximal 6,00 m zur Errichtung von Treppenhäusern und Aufzügen zugelassen. Diese dürfen jedoch auch nicht die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen **(§ 9 (1) 2. BauGB)**

3.1. Bauweise

Im Baugebiet gilt, gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil, die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO), bzw. die „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in der Planvorlage bestimmt.

3.2.1 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Ist eine „Baulinie“ festgesetzt, so muss die Außenfassade des Gebäudes zu mindestens 75 % auf dieser Linie errichtet werden. Ansonsten wird ein Abrücken von dieser Linie um bis zu 1,00 m zugelassen. Eine Überschreitung der Baulinie in Richtung Straßenraum ist nicht zulässig.

3.2.2 zulässige Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB außerhalb der Baugrenzen folgende bauliche Anlagen zugelassen werden :

- Abstandsflächenrelevante Vorbauten, wie beispielsweise Erker, verglaste Wintergärten und Balkone, welche die Baugrenze um bis zu 1,50 m mit einer Grundfläche von maximal 7,50 m² überschreiten
- andere untergeordnete Bauteile, wie Außentreppen, Vordächer, etc., welche die Baugrenze bis maximal 1,50 m überschreiten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen
- Terrassen bis maximal 3,00 m über die Baugrenze auf maximal zwei Dritteln der Gebäudelänge

Die aufgeführten Überschreitungen können nur insoweit in Anspruch genommen werden, als keine Kollision mit den notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung auftritt.

4. Flächen für Tiefgaragen, Garagen und PKW-Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Garagen, Tiefgaragen und Tiefgarten-Zufahrten sind ausschließlich auf den „überbaubaren Flächen“ bzw. auf den für diesen Zweck ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Bei dem geplanten Wohnquartier sind, bis auf den Stellplatz-Anteil für Besucher, alle gemäß den in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan erforderlichen PKW-Stellplätzen für Wohnungen in Tiefgaragen oder auf den Flächen außerhalb des Quartiers nachzuweisen und zu errichten.

Stellplätze dürfen auf den hierfür zulässigen Flächen auch überdacht werden (Carport). Sie dürfen jedoch keinerlei Wandelemente, weder in geschlossener noch in transparenter Form, aufweisen.

5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss privater Bauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

5.1. Zu- und Abfahrtsverbote

Über die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen darf nicht auf privaten Bauflächen ein- und ausgefahren werden.

6. Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplung (§ 9 (1) 12. BauGB)

Im Vorgartenbereich einer Bebauung (Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude) sind Anlagen in Form von Wärmepumpen zur Umwandlung von Umweltenergie (Luft, Grundwasser, Erdwärme) zur Wärmegewinnung nicht zugelassen.

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

7.1. Bodenüberdeckung von Tiefgaragen

Nicht mit Gebäuden bzw. mit privaten Erschließungs- und Funktionsflächen überbaute Tiefgaragen müssen ein durchwurzelfähiges Pflanzsubstrat in einer Mindeststärke von 50 cm starke aufweisen und sind zu begrünen.

Der Anteil der mit Gehölzen zu bepflanzenden Fläche muss bei mindestens 25 % liegen.

8. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-Einwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bauflächen liegen teilweise in den Lärmpegelbereichen III und IV.

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie bei Büroräumen sind die Außenbauteile von Gebäuden (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen, dass diese den gutachterlich ermittelten Beurteilungspegeln und den daraus abzuleitenden Lärmpegelbereichen gerecht werden (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10).

Anhand der nachfolgend abgebildeten Tabelle ist, aufgrund des an einer Fassade zu prognostizierenden Beurteilungspegels, das in Abhängigkeit von der Raumnutzung erforderliche „resultierende Schalldämm-Maß der Fassade“ raumweise zu bestimmen. Dieser Wert ist von der Fassadenkonstruktion, d. h., dem Außenmauerwerk und/oder dem Dach, einschließlich der Fenster, als Mittelwert zu erbringen.

Für die Fassaden, für die im zeichnerischen Teil keine Kennzeichnung erfolgte, ist der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

Hinweis :

Da die Schalldämmung nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Darauf ist bereits bei der Grundrissplanung zu achten.

			Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
	Lärmpegel-Bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliche $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB		
1	I	bis 55	35	30	---
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

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

9.1. Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume

Die mit einer „Pflanzbindung“ belegten Einzelbäume (Erhalt von Einzelbäumen) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese, einschließlich ihres Wurzelraumes, gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzen-Beständen und Vegetations-Beständen“ zu sichern.

Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu ersetzen (soweit nicht anders festgesetzt, Mindeststammumfang 12-14 cm). Die Straßenbäume entlang der „Weinheimer Straße“ sind gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Vogelkirschbäume (*Prunus avium*) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu ersetzen.

9.2. Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den ausgewiesenen Standorten sind auf den privaten Bauflächen, auf öffentlichen Grünflächen bzw. im öffentlichen Straßenraum hochstämmige Laubbäume der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.3. Pflanzpflichten auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche von mehr als 200 m² ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt.

Die rechnerische ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die gemäß den Ziffern 9.1. und 9.2. zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume können angerechnet werden.

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

10.1. Böschungsflächen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden auf den privaten Bauflächen Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich.

10.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

10.3. Standorte der Straßenleuchten und der öffentlichen Beschilderung

Die Masten der Beleuchtung und Beschilderung öffentlicher Verkehrsflächen dürfen bis zu 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie einrücken (Achse der Masten) und damit auf private Bauflächen versetzt werden.

B Hinweise

1. Artenschutz

1.1. Fledermausverträgliche Beleuchtung der Straße am Nordrand des geplanten Wohngebietes

Zur Vermeidung von erheblichen betriebsbedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation muss im Wohngebiet grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden. Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung notwendig.

Von besonderer Bedeutung ist die Vermeidung einer Ausleuchtung oder Beleuchtung des in die Flugroute integrierten Gehölzriegels am Nordrand des Baugebietes (siehe Maßnahme M3). Hier ist allenfalls eine bodennahe und nach oben abgeschirmte Beleuchtung möglich. Die vom Siedlungsgebiet abgewandte Nord-Seite der Flugroute muss nachts lichtfrei bleiben.

1.2. Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Aufgrund der Belange des Artenschutzes sind folgende zeitliche Beschränkungen bei der Durchführung von Rodungs- und Abrissarbeiten zu beachten:

Maßnahme	Arten
Rodungsarbeiten nur vom 01.10. bis 28.02.	Vögel
Baumfällarbeiten nur vom 20.10 bis 20.11.	Fledermäuse
Abriss- und Räumarbeiten von Gartenhütten, Gebäuden u. a. nur vom 20.10. bis 20.11.	Fledermäuse
Tageszeitliche Einschränkung alle Arbeiten von Anfang März bis Mitte November im Geltungsbereich nur außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit	Fledermäuse

2. Belange des Bodenschutzes

Auf die unmittelbar geltenden gesetzlichen Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen.

Es gelten folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut „Boden“, die in der Regel bereits in der Objektplanung bzw. Ausschreibung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind:

- Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes
- Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft auf das notwendige Maß und Schutz der Böden außerhalb des Baubereiches vor temporärer Inanspruchnahme durch Ausweisen von „Tabuflächen“ und Baulagerflächen, Errichtung von Schutzzäunen

▪ sorgsamer/sachgerechter Umgang mit dem Boden

- Verzicht auf das Befahren nasser Böden mit schweren Maschinen (Beschränkung der Last-
einträge – ggf. witterungsbedingter Baustillstand, Anlage von Baustraßen)
- schichtgerechte, sachgemäße Behandlung, (Zwischen-)Lagerung (Trennung von Ober- und
Unterboden) und Wiedereinbau der zwischengelagerten Böden
- frühzeitige Wiederbegrünung/Zwischensaat offener Böden (ggf. temporäre Erosionsschutz-
maßnahmen ergreifen)
- Rückhaltung, Klärung und, wenn möglich, Versickerung von Oberflächenwasser

Die rechtlichen Vorgaben sowie Normen und Hinweise sind unbedingt zu beachten :

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- DIN 18915 „Bodenarbeiten“
- DIN 18918 „Ingenieurbio-logische Sicherungsbauweisen“
- DIN 19731 (1998) „Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“
- BAFU (1001) „Bodenschutz beim Bauen“

▪ sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im gesamten Baubereich

Ggf. sind geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (z. B. Abdichtungen zum Schutz von
Boden und Grundwasser).

3. **Belange des Grundwasserschutzes**

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist,
sind rechtzeitig vor der Ausführung dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- 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.
- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer
sind nicht erlaubt.
- 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.
- Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Plangebiet eine Bohrtiefenbegrenzung
von ca. 43-45 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher
Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrecht-
lichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

4. **Ableitung von Fremdwasser**

Fremdwasser, wie beispielsweise Wasser aus Drainagen, darf nicht der Kläranlage zugeführt wer-
den. Keller sind daher ggf. als „weiße Wanne“ auszubilden.

5. **Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologi-
sche Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt für
Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar,
zu melden.

6. Ausbildung von Tiefgaragen

Die Böden von Tiefgaragen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Die Entwässerung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

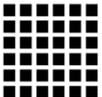
7. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

8. Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und mit nach unten gerichteten Lichtquellen zu verwenden (keine Halogenmetall-Dampflampen/Quecksilber-Dampflampen).

Aufgestellt : Sinsheim, 11.09.2024 – 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

Stefan Schmutz, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Bäume

x Acer campestre	Feldahorn
x Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
x Acer platanoides	Spitzahorn
x Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
x Acer platanoides 'Columnare'	
Typ 1,2,3	Säulenförmiger Spitzahorn
x Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
x Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn
x Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
x Carpinus betulus	Hainbuche
x Prunus avium	Vogelkirsche
x Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
x Quercus robur 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche
x Tilia cordata	Winterlinde
x Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde
x Tilia cordata 'Roelvo'	Stadtlinde
Ulmus minor	Feldulme

x *Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung*

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* giftige Früchte

Obstbäume

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

Kirschbäume

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Regina

Sonstige

Walnuss