

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hummelberg II“, 1. Änderung,
Gemeinde Meckesheim, Ortsteil Mönchzell

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 (5) BauNVO die im § 4 (2) BauNVO unter der Ziffer 2. genannte nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten sowie die unter der Ziffer 3 genannten „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind im „WA“-Gebiet die im § 4 (3) BauNVO unter den

Ziffer 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziffer 3 – Anlagen für die Verwaltung
Ziffer 4 – Gartenbaubetriebe
Ziffer 5 – Tankstellen

genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen ebenfalls **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.**

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

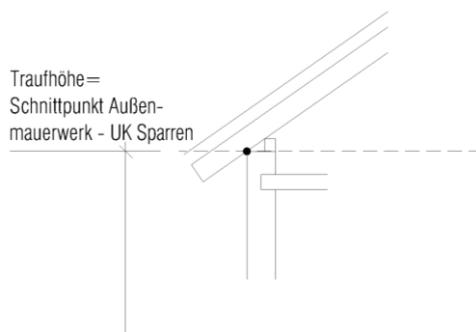
2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

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

2.2. Traufhöhe

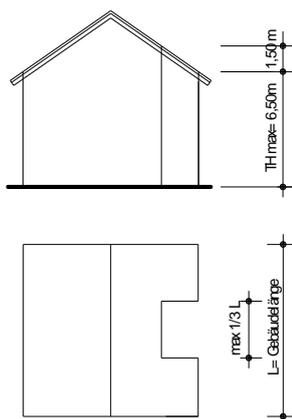
Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (u. K. Sparren).



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 bis zu einem Drittel der Gesamt-Gebäuelänge zulässig.



Werden Gebäude mit Flachdächern errichtet, so darf die Oberkante der Attika die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

2.3. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf, in Abhängigkeit von der Dachform, im „Allgemeines Wohngebiet“ die auf der Grundlage der Ziffer A 2.2. festgesetzte Traufhöhe wie folgt überschreiten :

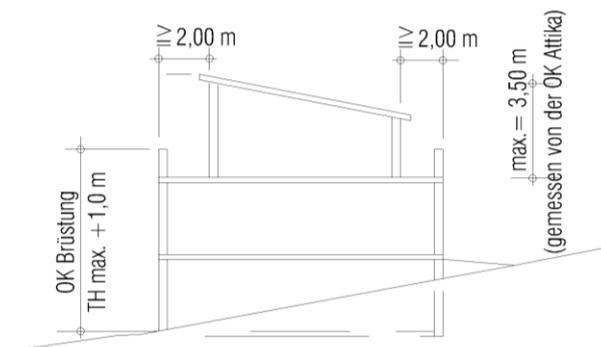
- | | |
|---|--|
| ▪ bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern | 4,50 m |
| ▪ bei einseitig geneigten Pultdächern | 1,50 m |
| ▪ bei Flachdächern
(für den Fall, dass es sich nicht um ein Staffelgeschoss handelt) | die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht der festgesetzten Traufhöhe |
| ▪ bei Staffelgeschosse | 3,50 m |

2.4. Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer um 3,50 m von der Festsetzung der Ziffer 2.2. abweichenden Traufhöhe ist zulässig, wenn die Außenwände des Dachgeschosses an allen Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und die Oberkante der Brüstung die unter der Ziffer 2.2. angegebene Traufhöhe um nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

Bei der Errichtung von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m kann auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.

Im Einzelfall können Ausnahmen von der „Rücksprungregelung“ zugelassen werden.



Die zulässige Firsthöhe darf bei einem Staffelgeschoss die gemäß der Vorgabe der Ziffer 2.2. festgesetzte maximale Höhe der Attika um nicht mehr als 3,50 m überschreiten.

2.5. Sichtbare Wandhöhe

Die talseits sichtbare Höhe der Außenwand eines Gebäudes ist, dort wo eine solche Festsetzung formuliert wurde, dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Es gilt das Maß, gemessen von der an das Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländehöhe bis zur Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (UK Sparren).

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

Eine Überschreitung der überbaubaren Fläche durch Hauseingangs- und Kelleraußentreppen sowie Überdachungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von jeweils 5,00 m um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

4.1.3

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, wie beispielsweise Gerätehütten, sind bis zu einem Volumen von 20 m³, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinter der straßenabgewandten Baugrenze zugelassen.

4.1.4

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder, welche gemäß § 6 Abs. 1 LBO ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen, können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

4.2. Stellung baulicher Anlagen

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind 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. Garagen und überdachte PKW-Stellplätze

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Hinweis :

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

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

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt bei Einzelhäusern und Doppelhäusenhälften zwei Stück.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

7.1. Sichtwinkel

Auf den Flächen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einem „Sichtwinkel“ belegt sind, sind Einfriedigungen und Anpflanzungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Fläche.

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

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

8.1. “CEF-Maßnahme Fledermäuse“

Je gefällttem Baum ab 30 cm Stammumfang ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Arten durchzuführen.

Der Verlust von potentiellen Baumquartieren ist je gefällttem Baum durch das Aufhängen von einem Fledermauskasten auszugleichen (Typ Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier).

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

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen in den Lärmpegelbereichen I bis III. Auf die Anlage der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

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).

Anhand der nachfolgend abgebildeten Tabelle ist, aufgrund des an einer Fassade zu prognostizierenden Beurteilungspegels, das in Abhängigkeit von der Raumnutzung erforderliche „resultierende Schalldämmmaß 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.

Hinweis :

Heutige, bezüglich des Wärmeschutzes erforderliche Bauteilkonstruktionen erfüllen die Schallschutz-Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II für Wohngebäude und der Lärmpegelbereiche I bis III für Büroräume.

Für den Lärmpegelbereich III muss somit der Schallschutz-Nachweis rechnerisch geführt werden. Der Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

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.

	Lärmpegel-Bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
			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	36 bis 40	31 bis 35	30

Die für die Festsetzung relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Meckesheim eingesehen werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baurechtsbehörde gemäß § 2 Abs. 3 Nr.1 LBOVV einen Freiflächengestaltungsplan als besondere Bauvorlage verlangen kann. Dieser sollte dem Bauantrag beigelegt werden.

10.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage – wird nachgereicht) zu entnehmen.

Die Anpflanzungen nach Ziffer 10.2. werden angerechnet. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

10.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der zulässigen Einfriedigungen gemäß den „Örtliche Bauvorschriften“, sind auf den mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

10.2.1 „Pfg1“-Fläche

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist die nachfolgend beschriebene Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage – wird nachgereicht) in Form eines geschlossenen Gehölzstreifens vorzunehmen :

- zwischen den Bäumen : Pflanzabstände 10,00 m bis 15,00 m
- Stammumfang der Bäume : mindestens 12-14 cm
- Heckenpflanzung aus Sträuchern : Pflanzabstände 1,50 m

Nadelgehölze sind auf diesen Grundstücksflächen unzulässig.

10.2.2 “Pfg2“-Fläche

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche sind, in einem Abstand von 10,00 m, standortgerechte, heimische Einzelbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm (auch Obstbäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Artenverwendungsliste (siehe Anlage – wird nachgereicht) wird verwiesen.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Um potentielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Hinweise zu beachten :

- Baufelddräumung und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Vogel-Fortpflanzungsperiode bzw. Vegetationszeit (1. März bis 31. Oktober)
- Reduktion der vom Baubetrieb ausgehenden Emissionen – die Vorgabe gilt insbesondere für Lärm
- Errichten eines fachgerecht hergestellten Schutzzaunes für Reptilien und Amphibien entlang des geplanten Bauzauns und der anschließenden Verkehrswege.
Die Maßgaben gelten darüber hinaus partiell im Osten des Plangebietes, im Bereich der Fundorte von Zauneidechsen in den Privatgärten.

Der Zaun muss das Abwandern in Richtung Steinbruchgelände ermöglichen und ist in regelmäßigen Abständen, besonders während der Wanderphasen der Reptilien und Amphibien, auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
Auf das artenschutzrechtliche Gutachten wird ergänzend verwiesen.

Um eine Ausbreitung des Lebensraumes für Zauneidechsen zu fördern, sollten Zaunanlagen so gewählt bzw. diese so gestellt werden, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellen.

Im Baugebiet „Hummelberg II“ sollten keine Schottergärten angelegt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdruck-Lampen, Natriumdampfniederdruck-Lampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampen-Gehäuse Verwendung finden.

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 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 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).

3. Belange des Grundwasserschutzes

- 3.1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des rechtskräftig festgesetzten Wassergewinnungsgebietes „Tiefbrunnen Lobbachtal Meckesheim“.
Auf die Schutzbestimmungen der gültigen Rechtsverordnung wird verwiesen.

- 3.2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 3.6. Die Herstellung von Bohrungen ist nach § 5 Ziffer 8 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 18.01.1977 verboten.
Die Erdwärmenutzung mittels Erdsonden ist daher nicht zugelassen.
- 3.7. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind verboten.
Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Funktionsweise anschließend wieder mindestens gleichwertig hergestellt wird.
- 3.8. Bei der Planung und beim Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- 3.9. Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen.
- 3.10. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

4. **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.

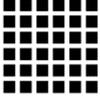
5. **Belange der archäologischen Denkmalpflege**

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.

6. **Nutzung von Sonnenenergie**

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

Aufgestellt : Sinsheim, 17.01.2022 – Föh/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

Maik Brandt, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

<u>Bäume</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
<u>Obstbäume:</u>	
<u>Apfelbäume</u>	
Bittenfelder	
Bohnapfel	
Brettacher	
Danziger Kantapfel	
Engelberger	
Gelber Boskop	
Gehrsers Rambour	
Gewürzluiken	
Glockenapfel	
Goldparmäne	
Hauxapfel	
Jakob Fischer	
Jakob Lebel	
Öhringer Blutstreifling	
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinischer Krummstiel	
Teuringer Winterranpur	
Zabergäu Renette	
<u>Birnbäume</u>	
Gelbmöstler	
Kirchensaller Mostbirne	
Oberösterreichischer Weinbirne	
Pastorenbirne	
Palmischbirne	
Schweizer Wasserbirne	
Stuttgarter Gaishirtle	
<u>Kirschbäume</u>	
Büttners Rote Knorpelkirsche	
Große Schwarze Knorpel	
Hedelfinger	
Kassins Frühe Herzkirsche	
Meckenheimer Frühe	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	
<u>Sonstige</u>	
Hauszwetschge	
Bühler Zwetschge	
Walnuss	
<u>Wildobst</u>	
Holzapfel	
Holzbirne	