



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schindersklinge“
Gemeinde Spechbach

Planungsstand :
erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB

**Bestandteil der erneuten Offenlage ist lediglich die nachfolgend gelb hinterlegte Textpassage.
Stellungnahmen können daher nur zu dieser Festsetzung abgegeben werden.**

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Im Rahmen der in einem „Allgemeines Wohngebiet“ allgemein zulässigen Nutzung ist nur das konkrete Vorhaben zulässig, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1. “EFH max“ – maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Sockelhöhe)

Die maximal zulässige „EFH-Höhe“ wird mit 217,20 m festgelegt.
Sie ist definiert als die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Die Angabe erfolgt in „Meter über Normalhöhenull“.

2.2. “GH max“ – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe darf das Höhenmaß von 227,40 m über Normalhöhenull nicht überschreiten.
Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe darf für Aufzüge, Lüftungsanlagen u. ä. um bis zu 1,25 m auf einer Gesamtfläche von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

2.3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit einem Wert von 0,3 festgesetzt.

Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die Grundflächenzahl einen Wert von bis zu 0,75 aufweisen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise

Das Gebäude ist mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhaus zu errichten.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definiert.

5. Nebenanlagen und PKW-Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Nebenanlagen und PKW-Stellplätze ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

6.1. CEF-Maßnahme „Zauneidechsen“

Außerhalb des Eingriffsbereiches ist gemäß der Darstellung in der artenschutzrechtlichen Untersuchung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eine ca. 300 m² große Fläche mit mehreren Zauneidechsen-Refugien aufzuwerten.

6.2. CEF-Maßnahme „Vögel“

6.2.1

Folgende vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen für Vögel sind in räumlicher Nähe durch das sachgerechte Anbringen von Nistkästen durchzuführen :

- 2 x Nistkasten Flugloch 27 mm (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch)
- 2 x Nistkasten Flugloch 30 mm x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval)
- 2 x Zaunkönig-Kugel (z. B. Schwegler 1ZA)

6.2.2

Um den Niststandort der Klappergrasmücke als Nahrungsgrundlage der im Plangebiet brütenden Vogelarten zu sichern, ist ein mindestens 20 m² umfassender Niederhecken-Streifen am südlichen Plangebietsrand anzulegen.

Entwicklungsziel ist eine Niederhecke aus den Arten Schlehe (*Prunus spinosa*) und/oder Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

6.3. CEF-Maßnahme „Fledermäuse“

Für Fledermäuse ist folgende vorgezogene Ausgleichs-Maßnahme („CEF-Maßnahme“) durchzuführen :

- Anbringung von 2 Fledermaus-Flachkästen (z. B. Schwegler 1FF) in räumlicher Nähe zum Plangebiet

6.4. Ausbildung der PKW-Stellplätze

Die anzulegenden PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

6.5. Dacheindeckung

Die Dachfläche des Hauptgebäudes ist auf einer mindestens 8 cm starken Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen. Die begrünte Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

Für alle Gebäudeteile bzw. Nebengebäude sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

7. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 23. BauGB)

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 im zeichnerischen Teil angegebenen Lärmpegelbereichen gerecht werden (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10).

Für die Fassadenabschnitte, für die keine Angaben getroffen wurden, gilt der Lärmpegelbereich II.

Anhand der **nachfolgenden Tabelle** ist das in Abhängigkeit der Raumnutzung erforderliche „resultierende Schalldämmmaß“ zu bestimmen. Dieser Wert ist von der Fassadenkonstruktion, d. h., dem Außenmauerwerk und/oder dem Dach, einschließlich der Fenster, als Mittelwert zu erbringen :

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. | Büroräume u. ä. |
|------------------|-----------------------------|---|-----------------|
| | | erforderliche $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles | |
| I | bis 55 | 30 dB | --- |
| II | 56 bis 60 | 30 dB | 30 dB |
| III | 61 bis 65 | 35 dB | 30 dB |
| IV | 66 bis 70 | 40 dB | 35 dB |
| V | 71 bis 75 | 45 dB | 40 dB |
| VI | 76 bis 80 | 50 dB | 45 dB |

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbauteile im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke, wie z. B. Normen, können im Rathaus der Gemeinde Spechbach eingesehen werden.

B Hinweise

1. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG dürfen die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Eingriffe in den Boden dürfen nur während der Aktivitätszeit der Reptilien und nach erfolgreicher Umsiedlung erfolgen. Durch einen Kleintier-Schutzzaun ist ein Einwandern von Reptilien in das Baufeld nach der Baufeldfreimachung zu verhindern.

2. Grundwasserschutz

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim 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 unverzüglich einzustellen, und das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist zu verständigen.

- Bei der Planung und beim Bau der Entwässerungs-Einrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus der Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

3. Fremdwasser

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen, etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.

4. Errichtung von Zisternen

Zur Speicherung und Rückhaltung des Oberflächenwassers wird die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Zisterne mit einem gedrosselten Abfluss empfohlen.

5. Bodenschutz

- 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 abgetrockneten Oberboden).

- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen, in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belasteter Boden verwendet werden. Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen die technischen Regeln zu beachten.

- Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.10.2018/11.04.2019/29.05.2020/23.07.2020 – 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

Guntram Zimmermann, Bürgermeister

Architekt