

Gemeinde Spechbach



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hauptstraße 101-105“

Planungsstand : 11.04.2024/04.02.2025/28.10.2025/10.11.2025

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 Nutzungen

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 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

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

2.1. Grundflächenzahl

Die jeweils zulässige überbaubare Grundfläche einer Bebauung ist den Einträgen des zeichnerischen Teils zu entnehmen.

2.2. zulässige Gebäudekubaturen

Die zulässigen Gebäudekubaturen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Angabe einer maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.

2.2.1 GH max – maximal zulässige Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Angaben erfolgen in ...m über Normalhöhenull (NHN).

Die Gebäudehöhe ist definiert als die Oberkante des Firstes bzw. der Attika. Technische Aufbauten, z. B. Photovoltaik- oder Solar-Anlagen, dürfen die zulässigen Höhen um maximal 1,00 m überschreiten.

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

3.1. Bauweise

Im Baugebiet wird die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß der Festsetzung im zeichnerischen Teil wird für Teile des Geltungsbereiches die ergänzende Festsetzung formuliert, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

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

4.1. überdachte bzw. nicht überdachte PKW-Stellplätze

Überdachte bzw. nicht überdachte PKW-Stellplätze sind ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Standorten als Einzelstellplatz bzw. in Form von Gemeinschaftsstellplätzen zulässig.

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

Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Auf den ausgewiesenen „private Grünflächen“ sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen und als extensives Dauergrünland zu entwickeln bzw. entsprechend der Ziffer 8. dieser Festsetzungen zu bepflanzen.

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

7.1. „CEF-Maßnahmen“

7.1.1 “CEF-Maßnahme – Brutvögel“

Als Ersatz für entfallende Brutplätze und -strukturen ist an geeigneten Stellen im Plangebiet bzw. in der nahen Umgebung vor einem Baubeginn die nachfolgende Art und Anzahl an Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 15 Mauerseglerkästen für Haussperlinge
- 4 Nistkästen für Stare
- 4 Halbhöhlenkästen für Amseln und Rotkehlchen
- 6 Nischenbrüterkästen für Hausrotschwänzchen
- 10 Nistkästen für Höhlenbrüter

7.1.2 “CEF-Maßnahme – Fledermäuse“

Vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen an der im Plangebiet vorhandenen Scheune sind, auf der Grundlage eines vorzulegenden Maßnahmenkonzeptes, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse, künstliche Quartiersstrukturen (z. B. Fledermauskästen) am bzw. im Bestandsgebäude neu anzulegen.

Die Maßnahmen sind von einer fachkundigen Person bzw. einem Fachbüro zu betreuen.

Sanierungsmaßnahmen und Abbrucharbeiten können erst nach einer vorherigen Besatzfreiheitskontrolle erfolgen.

7.2. Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei und Kupfer oder Materialien mit entsprechenden Legierungen sind unzulässig.

7.3. Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasserversickerung

Die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind als teilversiegelte Flächen anzulegen (Rasenpflaster, Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kies- und Plattenwege). Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in den hieran angrenzenden Freiflächen über eine belebte, 30 cm starke Oberbodenschicht, zur Versickerung zu bringen.

7.3.1 Regenwasserbehandlung

Der Abfluss des Niederschlagswassers der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verzögern bzw. zu puffern.

Als Pufferung gilt auch eine Begrünung der Dachflächen.

Ansonsten sind Zisternen mit einem gedrosselten Ablauf oder ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einem Überlauf in den „Spechbach“ anzulegen.

7.4. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur.

Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper ist so zu konstruieren, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird.

Zu verwenden sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60°C.

7.5. Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken zulässig.

7.6. Kleintierpassierbare Einfriedungen

Einfriedungen müssen zur zukünftigen Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 10 cm einhalten.

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

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bauflächen liegen aufgrund der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen im Lärmpegelbereich III.

Dort, wo keine Kennzeichnung vorgenommen wurde, gilt der Lärmpegelbereich II.

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-08) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

9. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a BauGB)

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

9.1.1 „Pfg₁“

Auf den mit dem „Pflanzgebot 1“ belegten Flächen ist eine freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mindestens 1 Strauch je 2,50 m² festgesetzter Pflanzfläche.

9.1.2 „Pfg₂“

Auf der mit dem „Pflanzgebot 2“ belegten Fläche ist der Nadelbaumbestand zu roden und gegen heimische, bezugnehmend auf die Lage an einem fließenden Gewässer, standortgerechte Gehölze auszutauschen.

9.2. Flächen mit einer Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die gekennzeichnete Vegetationsstruktur ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gemäß den Angaben der Artenverwendungsliste nachzupflanzen.

B Hinweise

1. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG darf das Fällen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres, erfolgen.

2. Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, die Bebauung überflutungssicher auszuführen.

Nicht zulässig sind nach § 37 Abs. 1 WHG Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören z. B. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse, auch bei entsprechenden Vorkehrungen, nicht ausgeschlossen werden können.

3. Altlastverdächtige Flächen, Altablagerungen

Altlastverdächtige Flächen bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf das Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist hierüber umgehend die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

4. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Ausführende Baufirmen sind hiervon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

5. Vermeidung von Lärmimmissionen

Bei der Geräte- und Standortwahl von Wärmepumpen sind zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der LAI zu beachten.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.04.2024/04.02.2025/28.10.2025/10.11.2025 – 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

Werner Braun, Bürgermeister

Architekt