



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Freizeitgelände mit Versickerungsteich  
im Gewinn Schwammerswiesen – 2. Änderung“, Gemeinde Sandhausen

## 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 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Angaben der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (siehe auch Ziffer 7. der Schriftlichen Festsetzungen).

#### 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die nicht zu überschreitende Grundflächenzahl ist der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

#### 2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die nicht zu überschreitende Geschossflächenzahl ist der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **3. Flächen für PKW- und Fahrrad-Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten, sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

#### 3.1.

Garagen und überdachte Stellplätze für PKW sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht überdachte Stellplätze auch auf den hierfür ausgewiesenen Flächen, zugelassen.

#### 3.2.

Nebenanlagen dürfen nur auf den als überbaubar bzw. auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

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

#### **externe Ausgleichs-Maßnahmen / Maßnahmen zum Artenschutz**

Folgende, auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzende Maßnahmen, sind den Eingriffen im Bebauungsplan „Freizeitgelände mit Versickerungsteich im Gewinn Schwammerswiesen“, 2. Änderung zuzuordnen:

Lage der externen Maßnahmenflächen, detaillierte Beschreibung und Pflegehinweise sind der „Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie“ (Kapitel 7.2) zu entnehmen.

#### 4.1. Maßnahme A1 – CEF-Fläche Zauneidechse

Die vorhandene Umsiedlungsfläche für Zauneidechsen nördlich des Waldfriedhofes von Sandhausen ist gemäß den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie“ (Kapitel 7.2, Seiten 51 und 52) aufzuwerten.

Die auf der Eingriffsfläche vorzufindenden Zauneidechsen sind durch sachkundiges Personal einzufangen und hierauf umzusiedeln.

#### 4.2. Maßnahme A2 - CEF-Maßnahme „Vögel“

Für Blaumeisen sind insgesamt zwei Nisthilfen innerhalb des Aktionsradius des angetroffenen Brutpaares anzubringen und dauerhaft zu erhalten

- Flugloch Ø 26mm

- **interne Minimierungs-Maßnahmen**

#### 4.3. Gestaltung der PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge etc.) auszuführen. Der gesamte Oberbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.

#### 4.4. Dachmaterial

Dächer dürfen nicht mit unbeschichteten Metallen eingedeckt werden. Die Ausführung mit Kupfer, Zink, Blei etc. ist nicht zulässig.

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

Die Bauflächen liegen gemäß einer schalltechnischen Untersuchung in den Lärmpegelbereichen IV und V. Für die innenliegenden Fassaden ergeben sich in den unteren Geschossen bei Berücksichtigung der Abschirmung der Gebäude die Lärmpegelbereiche II und III.

Schlafräume sind an der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.  
Alternativ hierzu sind, in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe, keine zu öffnenden Fenster vorzusehen.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Durch geeignete bauliche Schallschutz-Maßnahmen, wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

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.

Für Außenbereiche von Wohnungen im Lärmpegelbereich IV oder höher ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeteilen oder durch bauliche Schallschutz-Maßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch die bauliche Maßnahme insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel < 65 dB(A) erreicht wird.

Für Wintergärten und verglaste Loggien, etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

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

## **6. Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)** **„Pflanzgebot für Einzelbäume“**

Auf den im Lageplan festgesetzten Standorten sind Obstbaum-Hochstämme in regionstypischen Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> als unversiegelte Pflanzfläche zu gestalten.

## **7. Zulässige Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**

### **7.1. Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

Die Höhenangabe erfolgt in ...m über Normal-Höhe-Null.

## **7.2. Gebäudehöhe**

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Höhenangabe erfolgt in ...m über Normal-Höhe-Null.

Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Dachfirstes bzw. die Oberkante der Dachhaut.

## **B Empfehlungen, Hinweise**

### **1. Umgang mit dem Schutzgut „Boden“**

- a. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- b. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- c. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- d. Sofern überschüssige Erdaushubmassen anfallen, sind diese vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sollten diese nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden können, sind sie in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- e. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nicht mineralischer 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 Wiederverwendung zuzuführen (Recycling).

### **2. Grundwasserschutz / Niederschlagswasser-Beseitigung**

**Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes III (WSG 226.210) des ZV Wasserversorgung „Hardtgruppe“ .  
Die gültige Rechtsverordnung ist zu beachten.**

- 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, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
- Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefen-Begrenzung von ca. 43 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
- Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.
- Bei der Planung und beim Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildungsrate zu beachten.

- Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser dürfen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei, keine Verwendung finden. (siehe Festsetzungen Ziffer 4.4)  
Es wird empfohlen, dieser Vorgabe auch bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu entsprechen.

### 3. Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich.

Zur Konfliktvermeidung dient folgende Maßnahme:

- Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten (Maßnahme Nr. V1 der „Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie),
- Mahd des Baustellenbereiches und Abzäunen der Umsiedlungsfläche (Maßnahme-Nr. V2 der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie) und
- Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Baustellenbereich

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind folgende Maßnahmen zu betrachten:

- Aufwertung der Umsiedlungsfläche am Waldfriedhof als Lebensraum für die Zauneidechsen (Ziffer 4.1 der Festsetzungen)
- Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter (Ziffer 4.2 der Festsetzungen)

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unter einer ökologischen Baubegleitung.

### 4. Fremdwasser

Fremdwasser aus Quellen, Brunnen, Grabeneinläufen oder Drainagen darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. Im Bereich mit höherem Grundwasserstand ist daher auf den Bau von Kellern zu verzichten, oder diese sind als „weiße Wanne“ auszubilden.

### 5. Vorhandene Leitungstrassen

Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen befinden sich Leerrohrtrassen mit Telekommunikationskabeln oder sonstige Kabeltrassen. Sie sind zu schützen und dürfen nicht überbaut, verschoben oder beschädigt werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.06.2018 – 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

Georg Kletti, Bürgermeister

Architekt