

Gemeinde Edingen-Neckarhausen

BEBAUUNGSPLAN

„Wingertsäcker – Teiländerungsplan VI (Wiese)“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl.2015 | S. 585), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

Die Änderungen gegenüber der frühzeitigen Offenlage sind hervorgehoben.



Teil B	Textliche Festsetzungen
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA₁ und WA₂) (§ 4 BauNVO)
1.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.2	Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none">• Betriebe des Beherbergungsgewerbes• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe• Anlagen für Verwaltungen
1.1.3	Nicht zulässige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none">• Gartenbaubetriebe• Tankstellen
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1	Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Grundstücksmitte.
2.2	Die zulässige Gebäudehöhe darf mit Solaranlagen und technischen Anlagen zur Energiegewinnung um max. 1,00 m überschritten werden.
2.3	Zum maßgeblichen Baugrundstück gemäß §19 Abs. 3 BauNVO zählen auch die Flächen der notwendigen Stellplätze.
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
3.1	In WA 2 und WA 3 gilt die offene Bauweise.
3.2	In WA 1 gilt die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise. Dabei darf die Mindestlänge der Hausgruppe 44 m nicht unterschreiten.
4	Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
4.1	Stellplätze und Garagen Stellplätze und Garagen sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2	Nebenanlagen Nebenanlagen als Gebäude werden wie folgt beschränkt: Je Baugrundstück ist eine Nebenanlage als Gebäude (bspw. Gartenhaus, Geräteschuppen, Pavillon etc.) mit einer maximalen Baumasse von 20 m ³ zulässig.
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
	Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausabschnitt) zulässig.

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

- 6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Rasengitter, Schotterterrassen, Fugenpflaster, o.ä.).
- 6.3 In der internen Maßnahmenfläche (öffentliche Grünfläche) sind freiwachsende, standortgerechte Hecken und standorttypische Gehölze heimischer Arten zu pflanzen, zu erhalten und zu entwickeln. Mit den Anpflanzungen ist ergänzend der Sichtschutz der angrenzenden Gärten und Stellplätze zu gewährleisten.
- 6.4 Mauern und fensterlose Wandflächen der Gebäude im Plangebiet von jeweils zusammenhängend mehr als 25 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.

6.5 Maßnahmefläche A 1

Als interne Ausgleichsfläche wird die Ökokontomaßnahme A1 (Biotop 11) herangezogen. Westlich der Straße Kappesgärten wurde ein knapp 11.220 m² Ackerland auf ca. der Hälfte der Fläche naturschutzfachlich aufgewertet (Gemarkung Neckarhausen, Teilflächen der Flurstücke 352, 353 und 355). Es wurden extensiv genutzte Gras-Krautfluren und Feldgehölze aus heimischen standortgerechten Bäumen angelegt, die zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Weiterhin wurde ein Gehweg auf einer Fläche von 344 m² entsiegelt und dadurch das Schutzgut Boden aufgewertet. Die vorhandene Streuobstwiese im Süden und das Feldgehölz im Norden der Ausgleichsfläche sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch die beschriebenen Maßnahmen wird auf der Ausgleichsfläche A1 eine Aufwertung von insgesamt 25.197 Ökopunkten erzielt, die vollständig dem Bebauungsplan Wingertsäcker Teiländerungsplan VI (Wiese) zugeordnet werden.

6.6 Maßnahmefläche A 2 - Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2)

Als externe Ausgleichsfläche wird die Ökokontomaßnahme A2 (Biotop 23) herangezogen. In der Gemarkung Edingen wurde auf der 6.100 m² großen östlichen Teilfläche des Flurstücks 4328 eine ehemalige Ackerfläche naturschutzfachlich aufgewertet. Es wurde eine extensiv genutzte Wiese mit einer Baumreihe aus 15 Obstbäumen angelegt, die zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Obstbäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Am östlichen Rand der Ausgleichsfläche wurde eine einreihige Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern angelegt, die zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Insgesamt kann durch die Ausgleichsmaßnahme A2 eine Aufwertung von 48.327 Ökopunkten erzielt werden, von denen 35.076 Ökopunkte dem Bebauungsplan Wingertsäcker Teiländerungsplan VI (Wiese) zugeordnet werden.

6.7 Maßnahmefläche A 3 - Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2)

Als externe Ausgleichsfläche wird die Ökokontomaßnahme A3 (Biotop 22) herangezogen. In der Gemarkung Edingen wurde auf der 3.620 m² großen östlichen Teilfläche des Flurstücks 4330/3 eine ehemalige Ackerfläche naturschutzfachlich aufgewertet. Es wurde eine extensive Streuobstwiese mit insgesamt 15 Obstbäumen angelegt, die zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Obstbäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Am östlichen Rand der Ausgleichsfläche wurde eine einreihige Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern angelegt, die zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Insgesamt wird durch die Ausgleichsmaßnahme A3 eine Aufwertung von 37.462 Ökopunkten erzielt, die vollständig dem Bebauungsplan Wingertsäcker Teiländerungsplan VI (Wiese) zugeordnet werden.

6.8 Zuordnung (§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Flächen oder Maßnahmen nach Textziffer A 6.6 und A .6.7 werden teilweise den Grundstücken mit der Flurstücksnummer 4328, 4329 und 4330/3, im Geltungsbereich 2, zugeordnet.



7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,0 m ist zulässig.

Es sind mindestens 3-fach verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

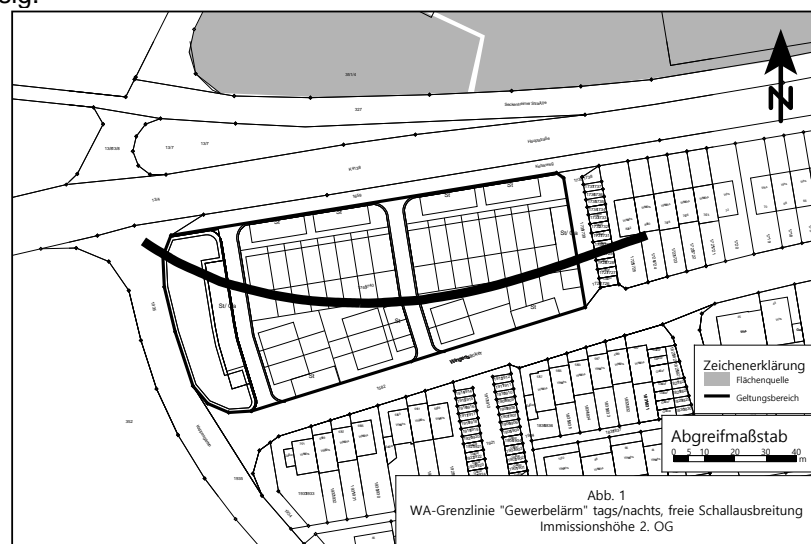
Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets
- Immissionshöhe 2. OG.

8.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

Nördlich der im Plan dargestellten WA-Grenzlinie "Gewerbelärm" tags/nachts sind zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht zulässig.



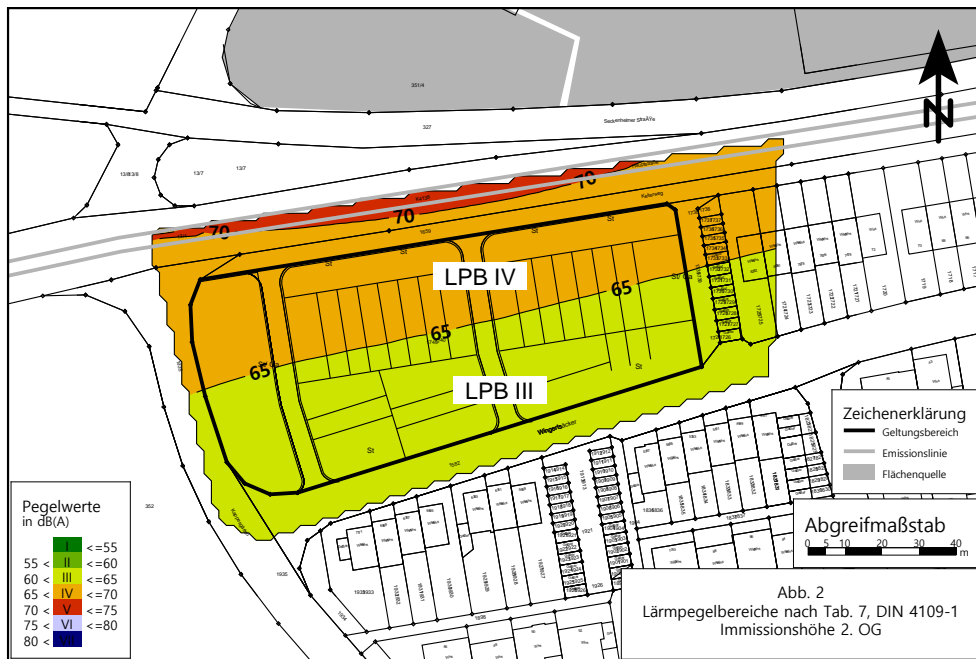
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Abweichung zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nördlich der WA-Grenzlinie "Gewerbelärm" tags/nachts durch Gewerbelärmeinwirkungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude oder bei geändertem Betriebsaufkommen).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die WA-Grenzlinien "Gewerbelärm" tags/nachts geschoss- und fassadenweise den Abbildungen 1.1 bis 1.3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 16-2661/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

8.2 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 65	III
> 65	IV



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Abweichung zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden. Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

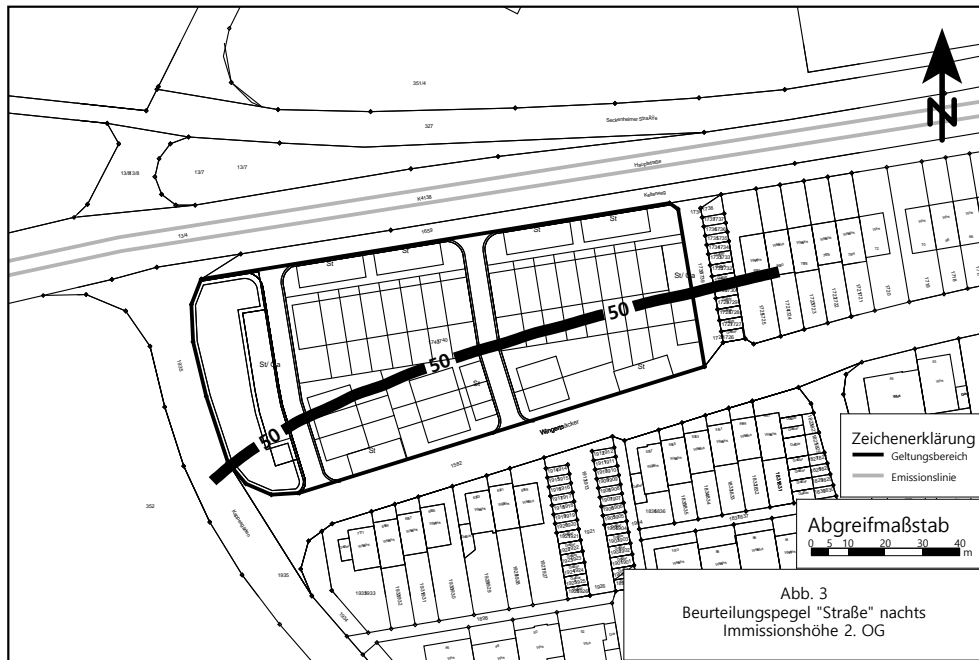
Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Lärmpegelbereiche geschoss- und fassadenweise den Abbildungen 3.1, 3.2 und 3.3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 16-2661/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

8.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern nördlich der im Plan gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn



die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.



Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall durch Straßenverkehrslärm nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Außenlärmpegel nachts geschoss- und fassadenweise den Abbildungen 2.1.2, 2.2.2 und 2.3.2 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 16-2661/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Teil C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)
1	Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1	Dachform und -neigung
1.1.1	Doppelhäuser: Flachdächer Hausgruppen: Flachdächer
1.1.2	Von der zwingend festgesetzten Dachform bei Doppelhäusern und Hausgruppen kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist (Baulast, Vertrag, gemeinsamer Bauantrag), dass alle Hausabschnitte der Gebäude die gleiche Dachneigung aufweisen. Zulässig sind dann auch flach geneigte Dächer bis zu 10° Neigung.
1.1.3	Bei Dächern sind über dem zweiten Vollgeschoss die Außenwände an zwei gegenüberliegenden Seiten um mindestens 0,75m zurückzusetzen.
1.2	Dachgestaltung
1.2.1	Dächer von Hausgruppen und Doppelhäusern sind extensiv zu begrünen.
1.2.2	Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
2.1	Höhe und Art der Einfriedungen
	Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,5 m – gemessen ab OK Gehweghinterkante – zulässig.

Teil D	HINWEISE
1	<p>Bodenschutz</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.</p> <p>Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).</p> <p>In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.</p> <p>Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.</p> <p>Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.</p> <p>Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.</p>
2	<p>Denkmalschutz</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (§ 20 DSchG).</p> <p>Der Fund und die Fundstelle sind nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.</p>
3	<p>Artenschutz</p> <p>Das Roden und Schneiden von Gehölzen sollte nur außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.</p> <p>Ob auf dem Gelände Arten vorkommen, auf die das gesetzliche Instrumentarium anwendbar ist, hat der Antragsteiler sachkundig und so rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung zu prüfen oder ermitteln zu lassen, dass ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs.5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt werden können.</p> <p>Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten streng geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogelarten und Fledermäusen nicht ausgeschlossen. Daher sind die ihnen geltenden Zugriffsverbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Dies hat zur Folge, dass abzubrechende Gebäude oder gehölzbestandene Grundstücksteile im Hinblick auf das Vorkommen von Tieren der genannten Artengruppen oder ihrer Lebensstätten fachkundig untersucht werden müssen. Wird eine Besiedelung festgestellt, ist die Naturschutzbehörde zu verständigen, die einzelfallbezogen über das weitere Vorgehen entscheidet. Die Überprüfung sollte frühzeitig vor Beginn aller Arbeiten stattfinden, um zu verhindern, dass es zu Verzögerungen im Bauablauf kommt - etwa weil Vögel gerade brüten oder Fledermäuse Winterschlaf halten.</p>



4

Hochwasser

Da das Plangebiet bei einem HQ_{100} oder HQ_{extrem} überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

