

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Südwest Edingen - Teiländerung V (Erweiterung Wohnen - Hundert Morgen)“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137).

Landesnaturenschutzgesetz Baden-Württemberg

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale

(DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBl. 1983 S. 797), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3a, 6, 7 und 15 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Baden-Württemberg

(NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. 1996 S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65) m.W.v. 12.02.2014

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Festsetzungen Teil B Ziffern 1 bis 6 und der Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) folgendes festgesetzt:

Teil B Textliche Festsetzungen

B 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B 1.1 Allgemeine Wohngebiete | WA (§ 4 BauNVO)

B 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen im WA sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

B 1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen im WA sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

B 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17, 19 BauNVO)

B 2.1.1 Im WA wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt

B 2.1.2 Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maßgebliche GRZ von 0,4 darf i.V.m. der Errichtung von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden.

Für unterbaute Flächen (Tiefgarage) mit einer Überdeckung und Begrünung auf einer Substratstärke von min. 60 cm ist eine Überschreitung bis max. 85 % zulässig.

B 2.2 Zahl der Vollgeschosse und Staffelgeschoss (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

B 2.2.1 Zugelassen ist eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen.

B 2.2.2 Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses innerhalb der maximalen Gebäudehöhe zulässig (siehe Textfestsetzung Teil C Punkt 1.2).

B 2.3 Höhe baulicher Anlagen

B 2.3.1 Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen

Als Bezugshöhe wird die Höhe von 105,5 m NHN festgelegt.

B 2.3.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der OK Attika über dem dritten Vollgeschoss. In der Attikahöhe ist die Oberkante der darüberliegenden geschlossenen Umrandung der Dachfläche bzw. Dachterrasse enthalten.

Die maximale Wandhöhe beträgt

- in WA 10,0 m. (d.s. max. 115,5 m NHN)

Abweichend davon sind an den Fassaden zur Erschließungsstraße (Nordostfassade) Höhen bis zur max. Gebäudehöhe von 13 m (d.s. max. 118,5 m NHN) zulässig.

B 2.3.3 Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Gebäudeabschluss (Oberkante Attika über der Dachfläche des Staffelgeschosses).

Die maximale Gebäudehöhe beträgt

- in WA 13,0 m. (d.s. max. 118,5 m NHN)

B 2.3.4 Technische Aufbauten

In WA sind technische Aufbauten auf maximal 10% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 Metern über der Oberkante (Attika), d.i. „Umwehrung“ des Gebäudeteils auf dem sich die techn. Anlage befindet; der errichteten baulichen Anlage, zulässig.

Abweichend davon gilt, dass mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie die gesamte Dachfläche genutzt werden darf. Die zulässige Höhe von max. 1,5 ist einzuhalten.

B 3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 23 BauNVO)

B 3.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

B 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B 3.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag in die Bereiche A, B und C gegliedert.

B 3.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenze für

- Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m

sind allgemein zugelassen.

B 4 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

B 4.1 Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche (TG) zulässig.

B 4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die für die Errichtung der Gebäude mit Wohnungen notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage herzustellen.

Oberirdische Garagen oder Carports sind unzulässig.

B 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B 5.1 Maßnahmenflächen

Die Maßnahmenfläche ist in den angrenzenden Park einzubeziehen und als Park anzulegen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind min. 4 Bäume anzupflanzen. Die Bäume dürfen auf die Pflanzungen gemäß B 6.2 angerechnet werden.

B 5.2 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu LED-Lampen mit einer Lichtfarbe von 2.700 bis 3.000 Kelvin. Es sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

B 5.3 Kleinsäugerfreundlicher Bodenabstand

Damit sich u.a. Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchgängigkeit sicherzustellen.

**B 6 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

B 6.1 Befestigte Flächen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Rasengitter, Schotterrassen, Fugenpflaster, o.ä.).

B 6.2 Anzupflanzende Bäume und Sträucher

B 6.2.1 Im WA gilt pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Statt eines Baumes können auch 5 Blühsträucher gepflanzt werden.

Die Baumpflanzungen sind auch außerhalb des Baugrundstücks auf der Fläche für Maßnahmen (siehe Punkt B 5.1) zulässig.

B 6.2.2 Bei Abgang von Bäumen innerhalb des Plangebietes, sind Ersatzpflanzungen von mindestens 5-fach verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 20-25 cm in der öffentlichen Grünfläche vorzunehmen.

B 6.3 Dachbegrünung auf der Tiefgarage

Innerhalb des WA ist das Dach der Tiefgarage zu begrünen, soweit es nicht als Zuwegung zu den Gebäuden, als Zufahrt oder als Terrasse dient.

Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 60 cm betragen

B 6.4 Dachbegrünung auf Gebäuden

Mindestens 50% der Flachdachfläche über dem Staffelgeschoss sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Die Flachdachfläche ist nach den Innenmaßen, das ist die Fläche hinter der Hinterkante der Attika, zu ermitteln.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

C 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

C 1.1 Dachform und -neigung

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

C 1.2 Staffelgeschosse

Das Staffelgeschoss muss an 3 Seiten von den darunterliegenden Geschossen um mindestens 1 m zurückspringen.

Ausgenommen von diesem Rücksprung ist die Fassade (Nordostfassade) zur öffentlichen Verkehrsfläche. Auf dieser Seite ist ein Rücksprung nicht gefordert und die Außenwand darf im Bereich des Staffeldachgeschosses durchgehend bis zur Oberkante der Attika über dem Staffeldachgeschoss erhöht werden.

C 2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

C 3 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken sowie offene Einfriedungen zulässig.

Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v.H. offene Fläche aufweisen.

Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhe von Einfriedungen in Form von Hecken wird im Bebauungsplan nicht reglementiert.

Teil D Schriftliche Hinweise

D 1 Bodenschutz

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 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.).
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 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.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- 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).
- 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.

D 2 Denkmalschutz

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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D 3 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.



Metalldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung herzustellen. Auch alle regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind in beschichteter Ausführung herzustellen.

D 4 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes "WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA" entsprechend der Rechtsverordnung vom 07.01.2014.

Für die bauliche Nutzungen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

D 5 Artenschutz

Das Baufeld ist bereits geräumt.

Vor Baubeginn soll dennoch eine Begehung und Begutachtung des Plangebietes erfolgen, um das Vorhandensein von allen besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gänzlich auszuschließen.

Vor Baubeginn wird die Kartierung für Zaun- und Mauereidechsen empfohlen.

D 6 Brandschutz

1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 48 cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.
2. Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden.
3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.
4. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen.
5. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.
7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der jeweiligen Objekte zu berücksichtigen.

D 7 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Verwendung von flächigen Markierungen oder halbtransparenten Materialien,
- Umsetzung architektonischer Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischen Stand,
- Verwendung von halbtransparenten Trennwänden, beispielsweise an Balkonen oder Durchgängen,
- keine spiegelnden Fassadenflächen.