



Gemeinde Edingen-Neckarhausen

Bebauungsplan

„Nördliche Hauptstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Entwurf | 26.09.2022

Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl.-Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl.-Ing. Peter Riedel
Dipl.-Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Auftraggeber



Gemeinde Edingen-Neckarhausen
Bau- und Umweltamt
Hauptstraße 60
68535 Edingen-Neckarhausen

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im September 2022

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

***Hinweis:** Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA 1** oder **WA 2** bezeichnet. Wird auf diese Unterteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für sämtliche Bereiche.*

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

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

Ergänzend zu den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. zulässig ist.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Für das Allgemeine Wohngebiet **WA 2** wird die abweichende Bauweise **a** festgesetzt. In dieser ist wahlweise die einseitige Grenzbebauung oder die geschlossene Bauweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den im Plan gekennzeichneten Bereichen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig.

5. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Klimainsel (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung

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

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen ist eine gärtnerische Nutzung zulässig.

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

7.1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis: Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

7.2. Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungen im Außenbereich sind gemäß § 21 LNatSchG Abs. 1 zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Dementsprechend sind für öffentliche sowie private Außenbeleuchtung insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahlungsrichtung ist dabei so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0%)

7.3. Verbot von Schottergärten

Gemäß § 21a LNatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im

Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

7.4. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, doch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person der Tötungstatbestand mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen.

7.5. Dachbegrünung

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 15° und ab einer Größe von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

Zulässige Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude in **WA 1** sind:

- Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°,
- geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 45°.

Zulässige Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude in **WA 2** sind:

- geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50°.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

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 und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand erwecken.

Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Es ist ein Bodenabstand von 20 cm zur Zaununterkante einzuhalten.

Die Höhe von Einfriedungen in Form von Hecken wird im Bebauungsplan nicht reglementiert.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Grünkonzept auf privaten Freiflächen

Neben den in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden private Grundstücksbesitzer angehalten, den Grünflächenanteil auf ihren Privatgrundstücken anteilig hoch zu halten und somit einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Mikroklima, einem umweltschonenden Wohnquartier und einem zukunftsfähigen Lebensraum für die Bewohner sowie die Flora und Fauna zu leisten. In diesem Zusammenhang sind weitere private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, das Anlegen von Blühstreifen oder Wasserflächen oder das Verwildern einzelner Teilbereiche der Gartenfläche eine Möglichkeit, das Ziel eines nachhaltigen und ökologischen Quartiers gemeinsam zu verfolgen und einen unmittelbaren Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten. Zur Förderung dieser Aspekte wird zudem empfohlen mindestens 1 Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Beispiele hierfür finden sich in der Pflanzliste. Pflegemaßnahmen sollten ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchgeführt werden.

3. Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/>

4. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Rodungen außerhalb der

Vegetationsperiode, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

5. Förderung der Artenvielfalt

Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. in unterschiedlichen Himmelsrichtungen (Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte dabei nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze sollte vermieden werden. Die Kästen sollten zudem zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (ca. 2-3 m) angebracht werden.

D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (§§ 11 - 22) zu achten. Insbesondere die Grenzabstände nach § 12 und 16 NRGBW sind zu beachten.

1. Pflanzliste 1: Gestaltung der Grundstücke

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

2. Pflanzliste 2: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium</i> in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden