



Gemeinde Altlußheim

**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

Schriftliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan „Hauptstraße – Kurpfalzstraße – Waldhornstraße – Ziegelstraße“,
Gemeinde Altlußheim**

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet I (WA₁)

Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird in ein „WA₁“- und „WA₂“-Gebiet gegliedert.

Auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 Ziffern 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

Ebenfalls nicht zugelassen sind die als „sonstiger Gewerbebetrieb“ einzuordnenden Wettbüros und Wettannahmestellen.

1.1.2 Eingeschränktes, Allgemeines Wohngebiet (WA₂)

Es gilt die Definition der im „WA₁“-Gebiet gemäß der Ziffer 1.1.1 zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Abweichend von diesen Vorgaben sind im „WA₂“-Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die unter der Ziffer 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.

Die unter dem § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind im „WA₂“-Gebiet darüber hinaus nicht zugelassen.

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) 1. und 3. BauNVO um 50 % überschritten werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend. Hierbei nicht angerechnet werden die Flächen, die als „private Grünfläche“ ausgewiesen sind.

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend. Hierbei nicht angerechnet werden die Flächen, die als „private Grünfläche“ ausgewiesen sind.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die in den einzelnen Quartieren zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Festgesetzt werden die „**geschlossene Bauweise**“ (§ 22 (3) BauNVO), die „**offene Bauweise**“ (§ 22 (2) BauNVO) in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie die „**abweichende Bauweise**“.

3.1. „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zugelassen sind nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit der Abweichung, dass der seitliche Grenzabstand wie folgt unterschritten werden darf :

- Flurstück Nr. 4209
zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 4209/18
- Flurstück Nr. 4209/1
vorzunehmen ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 4204/12
- Flurstück Nr. 4204/12
vorzunehmen ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 4209/1

Zulässig ist darüber hinaus eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 4204/32.
- Flurstück Nr. 4209/18
zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 4210/1

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert.

4.1. Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ist eine „Baulinie“ festgesetzt, so muss mit dem Hauptbaukörper auf dieser Linie gebaut werden. Eine Überschreitung der Baulinie in Richtung Straßenraum wird nicht zugelassen.

Demgegenüber kann auf der Grundlage des § 31 BauGB eine Bebauung ausnahmsweise eine um bis zu 1,00 m in Richtung der Bauflächen zurückversetzte, d. h. vom Straßenraum abgerückte Bebauung zugelassen werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Dort, wo kein Planeinschrieb vorgenommen wurde, darf diese frei gewählt werden.

Nebenfirstrichtungen sind zugelassen.

6. Grünflächen

Private Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Bauliche Anlagen sind, bis auf einen Geräteschuppen je Grundstück mit einem umbauten Raum bis maximal 20 m³ sowie transparente Einfriedigungen, unzulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind Versiegelungen jeglicher Art.

7. Höhenlage 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. Das Maß wird in der Mitte einer jeden Gebäudeeinheit gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweg-Hinterkante bzw. die Hinterkante der öffentlichen Straße mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.

7.2. Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die unter der Ziffer 7.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,75 m überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante der 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

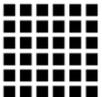
- a. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- b. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
- c. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- d. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hierüber zu verständigen.
- e. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.
- f. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 16,00 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.

3. Artenschutz

Bei geplanten Eingriffen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39, 44, 45 BNatSchG) zwingend zu beachten. Dieses betrifft die ggf. für die Errichtung von Gebäuden und internen Erschließungsflächen erforderliche Beseitigung von Gehölzen bzw. Vegetationsstrukturen.

Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch diese Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.01.2019/25.07.2019/03.09.2019/24.03.2020 – 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

Uwe Grepels, Bürgermeister

Architekt