



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Rettigheimer Straße/Rodelweg“
Stadt Östringen



Kennzeichnung der Festsetzung, die ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und die damit Bestandteile der erneuten Offenlage gemäß § 4 a BauGB ist.

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 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die im § 6 (2) 8. BauNVO sowie im § 6 (3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. „TH max“ – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenbegrenzungslinie (Tiefbordstein) der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an bzw. bei straßenabgewandten Grundstücken, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche bzw. der gekennzeichnete Bezugspunkt maßgebend.

Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite betroffen ist.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sowie mit dem Hauptgebäude verbundene Abstell- und Geräteräume (Höhe maximal 3,00 m) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20,00 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

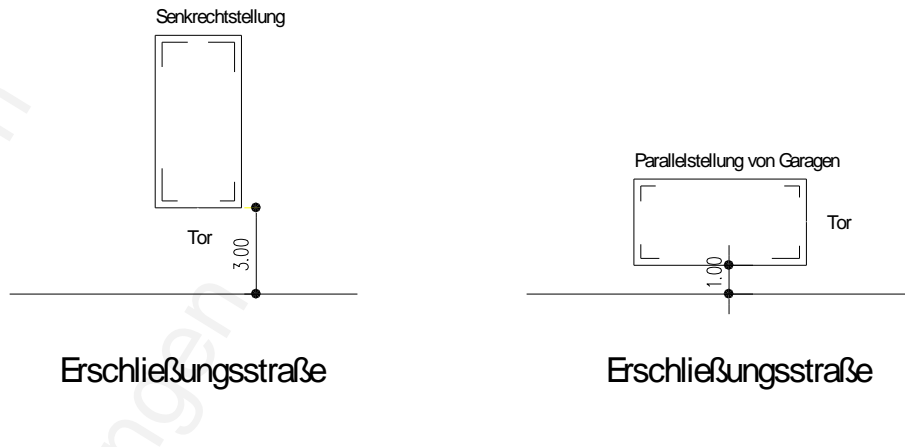
4.1.

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Diese Fläche ist zu begrünen. Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



4.3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis 20,00 m³ Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Andere Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

7. Private Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen bzw. zu bewirtschaften.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, bis auf die in den „Örtlichen Bauvorschriften“ genannten Einfriedigungen, unzulässig.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, wie das Töten von Fledermäusen, Brutvögeln und deren Entwicklungsformen, werden der Rodungszeitraum von Gehölzen sowie der Abbruchzeitraum von Gebäuden auf den Zeitraum nach dem 31. Oktober und vor dem 01. Februar eines Jahres begrenzt.

Auf den Anhang 1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen.

9. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. A BauGB)

Mit dem Baugesuch ist ein Lageplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Festsetzungen dargestellt sind.

9.1. „Pflanzgebot“ je Baugrundstück

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, je 25 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

Vorhandene Einzelbäume, die erhalten und dauerhaft gepflegt werden, werden angerechnet. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

10.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

10.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

B Hinweise, Empfehlungen

1. Garagen und Nebengebäude sollten nicht als einzelne Baukörper errichtet, sondern möglichst mit denen auf dem Nachbargrundstück zu einer baulichen Einheit zusammengefasst werden.
2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
4. Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten – dieses sind :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg
„Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoff-Recyclingmaterial“, vom 13.04.2004

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die
„Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2007
Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Versorgungswerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte „0“ (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

5. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
6. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.
7. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.01.2014 /17.11.2014 /20.09.2016 – GI/Ru

Felix Geider, Bürgermeister

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

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Schneeball	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Obstbäume

Apfelbäume

Bohnapfel
 Danziger Kantapfel
 Gelber Boskop
 Glockenapfel
 Goldparmäne
 Rheinischer Bohnapfel
 Rheinischer Krummstiel
 Rewena
 Roter Berlepsch
 Zabergäu Renette

Birnenbäume

Gelbmöstler
 Kirchensaller Mostbirne
 Oberösterreichische Weinbirne
 Pastorenbirne
 Palmischbirne

Kirchbäume

Büttners Rote Knorpelkirsche
 Große schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger Riesen
 Kassins Frühe Herzkirsche

Zwetschge

Hauszwetschge
 Bühler Zwetschge

Sonstige

Walnuss