

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

##### Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (damit sind auch Büronutzungen, Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe gemeint)

#### 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**Die Bezugshöhe BZH** wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt.

**Die Wandhöhe WH** gilt nur für Flachdächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.

**Die Traufhöhe TH** gilt nur für Satteldächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**Die Firsthöhe FH** gilt nur für Satteldächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

#### 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**Terrassen, Balkone (inkl. Balkonbrüstungen), Dachüberstände und Nebenanlagen** sind nur in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig und dürfen die Baugrenzen und -linien überschreiten.

**Nebenanlagen** innerhalb von Baugrenzen (Abstellraum „AR“ auf Dachterrasse des Mittelgebäudes) sind nur in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig und dürfen die maximale Wandhöhe bis 1,20 m überschreiten.

**Tiefgaragen** sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig, sofern sie gem. VEP mit einer Vegetationsschicht überdeckt werden (Terrassen, Wege, Einfriedungen sind zulässig). Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von maximal 1,0 überschritten werden.

#### 5 Ebenerdige Garagen (auch Carports) und Stellplätze (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

**Ebenerdige Garagen** bzw. Carports sind unzulässig.

**Stellplätze** sind nur in der Tiefgarage (siehe VEP) und ebenerdig in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig.

**6 Gehrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**7 Verbrennungsverbot und bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung von Nahwärme (§ 9 (1) Nr. 23 a und b BauGB)**

Die **Verwendung fossiler Brennstoffe** zur Erzeugung für die Gebäudeheizung oder -kühlung sowie die für die Warmwassererzeugung notwendigen Energie wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Kachel- bzw. Einzelöfen sind als Zusatzheizungen zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind **bauliche Vorkehrungen** für die Nutzung des Nahwärmenetzes vorzusehen.

**8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§9 (1) Nr. 20 BauGB )****Baufeldfreimachung**

Die Beseitigung von Gehölzen muss innerhalb der gesetzlichen Fristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit der Fledermäuse (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen. Für die Entfernung von Nistkästen und den Abriss von Gebäuden gelten dieselben Fristen. Es sei denn es kann zuvor durch eine Kontrollbegehung sichergestellt werden, dass keine Vögel in den Nistkästen und geeigneten Strukturen am Gebäude brüten.

Die Sanierung des Gebäudes ist ganzjährig möglich, sofern zuvor im Rahmen einer Kontrollbegehung ausgeschlossen werden kann, dass sich Fledermäuse auf dem Dachboden aufhalten bzw. wenn Einflugmöglichkeiten im Bereich des Dachbodens vor März verschlossen werden. Andernfalls ist eine Sanierung des Gebäudes nur im Winter möglich.

**Vogelfreundliche Außenfassaden**

Außenfassaden sind in einer vogelfreundliche Bauweise herzustellen (SCHMID & al. 2012, LFU 2014). Dies beinhaltet z.B. die Vermeidung von großen Glasflächen, die Verwendung von halbtransparenten Materialien oder flächige Markierungen.

**Nisthilfen für Vögel**

Unbebaute Flächen sind durch Gehölzpflanzungen zu gestalten.

Es sind insgesamt 5 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter am zukünftigen Gebäude bzw. im Grünbestand im Untersuchungsgebiet anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Nisthilfen mit unterschiedlicher Ausgestaltung. Anstelle von Nistkästen können Fassaden-Einbaukästen oder Niststeine in die Hausfassade integriert werden. Potentiell können die Nisthilfen auch Fledermäusen als Quartiermöglichkeiten dienen (siehe Hinweise Ziffer 3). Alle Nisthilfen sind im Zuge der Bauausführung anzubringen.

**Lichtmanagement**

Für die Straßenbeleuchtung und die grundstücksbezogene Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (1. Priorität: LED, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) zu verwenden, wobei die Leuchten nach oben abgeschirmt sein müssen (Fokussierung des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche) und der Beleuchtungskörper waagrecht angebracht werden muss. Die Leuchtengehäuse müssen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur der Leuchten darf 60° C nicht überschreiten.

## Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### **1 Dächer und Dachdeckung**

Zulässig sind nur Satteldächer und extensiv begrünte Flachdächer gem. Darstellung im VEP. Die Verwendung von Metall ist nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

#### **2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig.

#### **3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade innerhalb der Erdgeschosszone zulässig; einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1.00 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Einzelbuchstaben-Schriften sind nur in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig.

#### **4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Je Wohneinheit kleiner als 50 m<sup>2</sup> sind mind. 1,0 Stellplatz, je Wohneinheit größer als 50 m<sup>2</sup> sind mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

## Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 **Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse**

Zum Erhalt von Tagesverstecken für Fledermäuse wird empfohlen Öffnungen an den Unterkanten von Dachblenden und Verschalungen zu belassen und Dehnungsfugen stellenweise offen zulassen. Soweit dies nicht eingehalten werden kann wird empfohlen, dass Fledermausbretter oder Fledermauskästen an den Hauswänden angebracht werden und Einflug- und Einschlußmöglichkeiten in Zwischendächern und ungenutzten Dachräumen, z.B. durch den Einbau von Lüfterziegeln ohne Siebeinsatz geschaffen werden.

### 4 **Wärmeversorgung**

Nach dem in Baden-Württemberg am 01.01.2008 in Kraft getretenen Erneuerbare Wärmege-  
setz (EEWärmeG) muss die Wärmeversorgung bei Neubauten, für die ab 01.01.2008 die Bau-  
unterlagen erstmalig eingereicht wurden, zu mindestens 20 Prozent über erneuerbare Energien  
wie Sonnenenergie, Erdwärme und Wärmepumpen oder Biomasse gedeckt werden.

Sinzheim, 20.12.2018



E r n s t  
Bürgermeister