

## Planungsrechtliche Festsetzungen

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wingertsäcker – Änderungsplan VI“, Edingen-Neckarhausen

### **A Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271)

### **B Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

#### **B 1. Art der baulichen Nutzung**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 4)*

B 1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit dem Nutzungszweck „Pflegeheim“.

#### **B 2. Bauweise**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2)*

B 2.1 Als Bauweise wird die „abweichende Bauweise“ mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m festgesetzt.

#### **B 3. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO §§ 16 bis 20)*

B 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl
- die Höhe baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,6 festgesetzt. Die festgesetzten privaten Grünflächen und Verkehrsflächen sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 16 m Gesamthöhe festgelegt. Maßbezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal vier (IV) festgesetzt.

#### **B 4. Überbaubare Grundstücksfläche**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 und BauNVO § 19)*

B 4.1 Die durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise, unter Einhaltung der BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 2, um max. 1,50 m überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf in der Summe nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Breite der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

### **B 5. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauNVO § 14)*

- B 5.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze dürfen zudem auch mit ihrer Längsseite entlang der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden.
- B 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der notwendigen Stützmauern ist auf maximal 1,30 m begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind durch eine terrassenförmige Ausbildung zu überbrücken.
- B 5.3 Neben der im zeichnerischen Teil der Satzung dargestellten Stellplatzanlage sind im Bereich der Straße „Wingertsäcker“ mindestens drei (3) weitere Stellplätze für Pkw anzuordnen.

### **B 6. Höhenlage der Baukörper**

*(BauGB § 9 Abs. 2)*

- B 6.1 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) darf nicht mehr als 0,80 m über die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

### **B 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)*

- B 7.1 Für das Pflegeheim werden aufgrund der Außengeräuschbelastung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Außenlärmpegel entlang der K 4138 sowie der Straße Wingertsäcker wird gem. „Lärm-schutzgutachten zum Bebauungsplan Wingertsäcker – Änderungsplan VI“, IVS Alzey, vom 18.02.2004 in den Lärmpegelbereich III (L.P.B) eingestuft (61-65dB (A)).

Folgende objektgebundene Schallschutzmaßnahmen sind auszuführen. Alle Dach- und Fassadenteile sowie Fenster, müssen ein erforderliches Schalldämmass ausweisen.

	L.P.B. III
• für Bettenräume (Pflegezimmer)	40 dB (A)
• für Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB (A)
• für Büroräume	30 dB (A)

Für alle Räume werden Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.

### **B 8. Grünordnerische Festsetzungen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)*

- B 8.1 Die in der Planzeichnung dargestellten, zu pflanzenden Bäume sind mit einer mind. 5,0 qm großen offenen und dauerhaft zu begrünenden Pflanzinsel (bepflanzte Baumscheibe) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die zu pflanzenden Bäume müssen der Qualitätsvorgabe des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen und einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben.
- B 8.2 Auf den privaten Grünflächen ist je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche 1 einheimischer und standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- B 8.3 Die Pflanzflächen entlang der Westgrenze des Flurstück Nr. 1584 sind als Schutzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.
- B 8.4 Alle festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen durchzuführen (BauGB § 178).

## **C Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

(LBO § 74)

### **C 1. Dächer**

C 1.1 Dachform und Dachneigung:

- Hauptgebäude: geneigtes Dach mit 15° - 45° Neigung
- Garagen und Nebengebäude, soweit diese nicht als Freisitz genutzt werden: begrüntes Flachdach (Neigung 0° bis 8°) oder integriert in das Dach des Hauptgebäudes.
- Überdachung von Flurbereichen, Laubengängen o.ä.: Fachdach (Neigung 0° bis 8°). Harddächer ab 50 m<sup>2</sup> Fläche sind zu begrünen, mit Ausnahme von Wintergertendächern.

C 1.2 Bei geneigten Dächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 2,5 m festgesetzt.

C 1.3 Dachaufbauten und Gauben haben einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten. Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

C 1.4 Dacheinschnitte und Loggien sind zulässig. Für die geneigte Dachseite gilt die Längenbeschränkung wie bei Gauben, für die Giebelseite darf die komplette Breite als Loggia ausgebildet werden.

### **C 2. Einfriedungen**

C 2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf einschließlich Sockel eine Höhe von 2,50 m, gemessen ab Oberkante Gelände, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als max. 0,40 m betragen. An der jeweiligen Erschließungsstraße ist die Errichtung von Stützmauern und -vorrichtungen untersagt.

C 2.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendrahtgeflecht nur in Verbindung mit einer mindestens 3-reihigen heckenartigen Pflanzung gestattet. Allseitig sind die Einfriedungen transparent auszubilden. Geschlossene Konstruktionen aus Beton, Holz oder Metall sowie Mauern sind, mit Ausnahme der Sockel, nicht erlaubt.

### **C 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

C 3.1 Der unbebaute Gartenbereich ist, soweit er nicht für funktionale Nutzflächen benötigt wird, gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche muss mind. ½ der Gartengesamtfläche betragen.

C 3.2 Private Gehwege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das anfallende Oberflächenwasser schadlos in angrenzende Grünflächen zu versickern.

## **D Hinweise:**

### **D 1. Denkmalschutz**

(DSchG § 20)

- Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).
- Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG Baden-Württemberg wird verwiesen.

**D 2. Ordnungswidrigkeiten**

- Verstöße gegen diese Satzung können gemäß BauGB § 213 und Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) § 75 als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig entgegen handelt oder gegen die Maßgaben des § 75 LBO verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM (= 51.129,19 €) geahndet werden.

Edingen-Neckarhausen, den 19. Februar 2004

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Edingen-Neckarhausen, den \_\_\_\_\_  
ORTSGEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN

Marsch  
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: