

## Gemeinde Reilingen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zwischen Hockenheimer Straße und Graf-Zeppelin-Straße“

## Textliche Festsetzungen

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe.

##### 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### 1.4 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

##### 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn sich dieses im Dachgeschoss befindet.

##### 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

auf bis zu 0,85 überschritten werden.

##### 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt 12,00 m. Die Gebäudehöhe ist definiert als das senkrecht gemessene Maß

zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und der Höhe des Belags der Graf-Zeppelin-Straße an der Hinterkante des Gehwegs, in der Mitte der Plangebietsgrenze.

- 2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt 7,50 m. Sie ist definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Oberkante Dachhaut und der Höhe des Belags der Graf-Zeppelin-Straße an der Hinterkante des Gehwegs, in der Mitte der Plangebietsgrenze.
- 2.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen ist in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 1,5 m sowie durch Zwerchhäuser und Gauben bis maximal 1 m unter tatsächlicher Gebäudehöhe zulässig, sofern diese Überschreitungen maximal ein Drittel der Gebäudelänge - gemessen zwischen den seitlichen Kanten der Außenwände - einnehmen.

### **3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

- 4.1 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 4.2 Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- 4.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 4.4 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

### **5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10°) sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)**

### **6. Dachneigung und Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Flachdächer oder geneigte Dächer bis 40° Neigung zulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.

**7. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), ist unzulässig.

**8. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Für nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte Wohnungen ist mindestens die folgende Anzahl notwendiger Stellplätze nachzuweisen:

- für Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche sowie für Wohnungen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten: 1 Stellplatz
- für sonstige Wohnungen mit 60 – 90 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- für sonstige Wohnungen mit mehr als 90 qm Wohnfläche 2 Stellplätze

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

**C. HINWEISE**

**Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Es wird empfohlen, dass bei allen zukünftigen Bauvorhaben, Sanierungen, Ausbauten von Dachräumen und Abrissarbeiten vorab die Betroffenheit des Artenschutzes durch eine fachlich qualifizierte Person geprüft wird.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Für Außenbeleuchtungen werden Gehäuse mit Richtcharakteristik, um unnötige Abstrahlung zu verhindern und vollständig geschlossene Gehäuse, die das Eindringen von Insekten verhindern, empfohlen.

### **Immissionsschutz**

Das Planungsgebiet unterliegt in Teilbereichen Verkehrslärmimmissionen der Hockenheimer Straße. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude gemäß § 14 LBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Ein diesbezüglicher Nachweis kann im Baugenehmigungs- bzw. im Kenntnissgabeverfahren gefordert werden.

### **Altstandort**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Altstandort „Zigarrenfabrik, Hockenheimer Straße 59“. Der Altstandort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und ist im Bodenschutz-/Altlastenkataster unter der Obj. Nr. 3059 als „A-Fall (Archivieren)“ verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei „A-Fällen“ nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen werden könnte.

### **Bodenschutz**

- Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sind zu beachten.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
- In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.

### **Auffüllungen**

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

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

### **Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

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. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

### **Grundstücksentwässerung**

Für Neu- und Umbauten werden abflussmindernde Maßnahmen wie der Bau von Zisternen, die wasserdurchlässige Gestaltung von PKW-Stellplätzen und die extensive Begründung von flach geneigten Dächern empfohlen.

Fremdwasser (Quellen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

### **Erdwärmennutzung**

Die Erdwärmennutzung mittels Erdsondenbohrungen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

### **Nachbarrecht**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

### **Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.