



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Vorderer Kühnberg“,  
Stadt Waibstadt

## 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) Ziffer 1. BauNVO die im § 4 (3) Ziffern 3., 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Darüber hinaus werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zugelassen.

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

#### 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

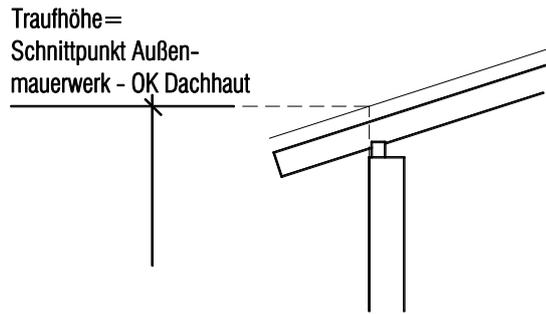
Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.

#### Hiervon gilt folgende Abweichung :

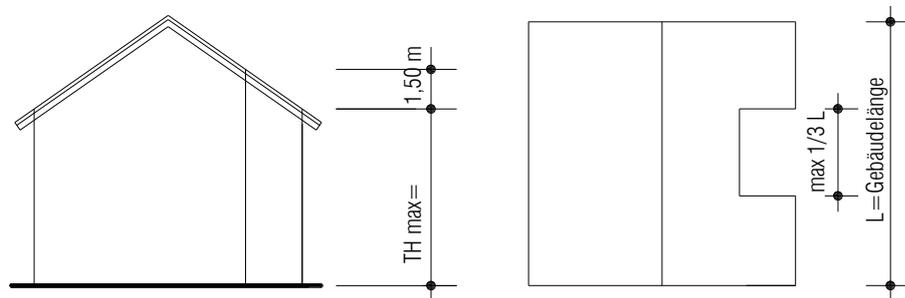
*Für den Fall, dass alle Garagen und überdachten PKW-Stellplätze auf einem Grundstück ein begrüntes Dach mit einer Substratstärke von mindestens 30 cm erhalten, beträgt die zulässige Überschreitung 60 % der in Satz 2 genannten Grundflächenzahl.*

#### 2.2. 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 Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).



Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m ist durch ein von der Hauptfassade zurücktretendes Gebäudeteil auf einer Länge von bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.



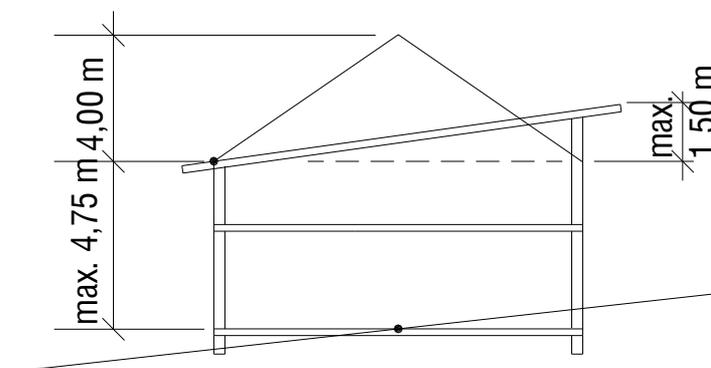
Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

### 2.3. Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe eines Gebäudes darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,00 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,50 m
- bei Flachdächern  
(zu begrünen gemäß den Vorgaben der  
Örtlichen Bauvorschriften)

die maximal zulässige Firsthöhe entspricht  
der festgesetzten Traufhöhe



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

#### **3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Terrassen und Balkone können **gemäß § 31 Abs. 1 BauGB** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **baurechtlich gestattet werden. Eine Voraussetzung hierfür ist**, dass die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten wird.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Balkonen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

#### **3.2. Stellung einer Bebauung auf dem Grundstück / Firstrichtung**

Die Hauptfirstrichtung eines Gebäudes ist, unabhängig von der gewählten Dachform, senkrecht oder parallel zu den Straßenbegrenzungslinien oder einer der festgesetzten Baugrenzen zu erstellen.

Werden flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer (Voraussetzung hierfür ist eine extensive Dachbegrünung – siehe Örtliche Bauvorschriften) errichtet, so ist die Gebäudelängsseite senkrecht oder parallel zu den im Satz 1 angegebenen Linien auszurichten.

### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

#### **4.1.**

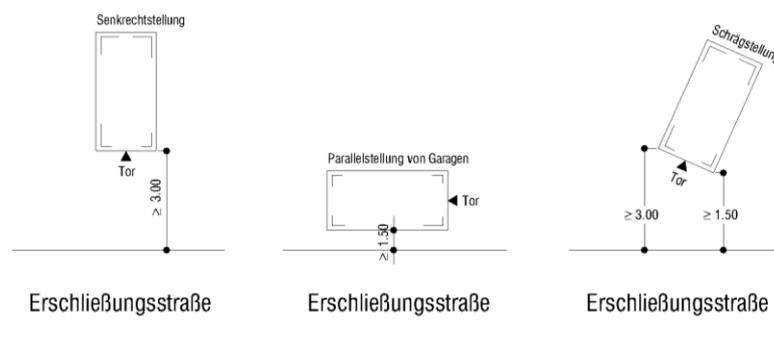
Garagen und Stellplätze dürfen die straßenabgewandte Baugrenze bzw. die hieraus zu bildende Flucht nicht überschreiten.

#### **4.2.**

Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht mit der Längsseite parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

Bei einer Senkrechtstellung ist, wenn durch Planzeichen nicht anders festgesetzt, ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Überdachte PKW-Stellplätze müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



Bei einer Schrägstellung (Garage steht nicht rechtwinkelig zur Straße) sind die aufgeführten Mindestmaße an der engsten Stelle einzuhalten.

## **5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

### **5.1. Sichtwinkel**

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

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

## **6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen, welche nicht mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

## **7. Pflanzgebot je Einzelgrundstück (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

### **7.1. Pflanzgebot je Baugrundstück**

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, mindestens 12-14 cm Stammumfang) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (mindestens 12-14 cm Stammumfang) der Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Baumarten der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Die Bepflanzung gemäß Ziffer 7.2. dieser Festsetzung wird angerechnet.

### **7.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen ist mit standortheimischen Sträuchern der Artenverwendungsliste (wird nachgereicht) ein geschlossener Grünzug auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Nicht zugelassen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der in den „Örtliche Bauvorschriften“ genannten Einfriedigungen.

Ebenfalls unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen auf dieser Fläche.

#### **7.2.1 Pfg1 / Pfg3 – westliche und östliche Eingrünung**

Das Planungsgebiet ist durch eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen. Zu verwenden sind Gehölzarten gemäß der Artenverwendungsliste, Pflanzdichte der Sträucher: mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche. Zusätzlich ist pro 75 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14 – 16cm, zu pflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aufzurunden.

#### **7.2.2 Pfg 2 – öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes**

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Planungsgebietes ist mit einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß der Artenverwendungsliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ein Saum am nördlichen Rand der Hecke ist auszubilden und dauerhaft extensiv zu pflegen.

### **7.3. Einzelbäume im Bereich öffentlicher PKW-Stellplätze**

Gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind im Bereich öffentlicher PKW-Stellplätze hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 16-18 cm gem. der Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **7.4. Pflanzbindung**

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer Pflanzbindung ausgewiesene Einzelbaum (Birnbäum) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Nahbereich des zu erhaltenden Baumes ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

Sollte der Baum abgängig sein, ist er durch einen hochstämmigen Laubbaum und Obsthochstamm gemäß der Artenverwendungsliste (Tabelle 3) zu ersetzen, Mindeststammumfang 12 – 14 cm.

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

#### **- externe Ausgleichs-Maßnahmen / Maßnahmen zum Artenschutz -**

Folgende, auf **Flächen außerhalb des Geltungsbereiches** umzusetzende Maßnahmen, sind den Eingriffen im Bebauungsplan „Vorderer Kühnberg“ zuzuordnen :

Lage der externen Maßnahmenflächen, detaillierte Beschreibung und Pflegehinweise sind dem Umweltbericht (Kapitel 3.4) zu entnehmen.

Für Gehölzpflanzungen und Saatgutmischungen ist zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 LUBW, unter Berücksichtigung des Naturraumes und des speziellen Standortes zu verwenden.

#### **8.1. Maßnahme M1**

Anlage und Pflege eines Feldgehölzes

Die ca. 1.490 m<sup>2</sup> umfassende Maßnahmenfläche M1 (Teil des gemeindeeigenen Flurstückes Nr. 26619) ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung dient zudem als Ausgleich für die entfallenden Habitate von Dorngrasmücke, Goldammer und Nachtigall.

#### **8.2. Maßnahme M2**

Anlage und Pflege von Blühflächen

Auf Teilflächen der derzeit ackerbaulich genutzten Flurstücke Nr. 26619, Nr. 26955, Nr. 26956 und Nr. 27310 (Gemarkung Waibstadt) sind Blühflächen mit einer Gesamtfläche von 10.816 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

#### **8.3. Maßnahme M3**

CEF-Fläche Mauereidechse

Die ca. 1.600 m<sup>2</sup> umfassende Maßnahmenfläche M 3 ist – vor Beginn der Umsiedlung der Mauereidechsen – auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs von Waibstadt (gemeindeeigenes Flurstück Nr. 27284) als Ersatzhabitat für Mauereidechsen anzulegen.

#### **8.4. Maßnahme M4**

CEF-Fläche Zauneidechse

Die ca. 4.400 m<sup>2</sup> umfassende Maßnahmenfläche M 4 ist – vor Beginn der Umsiedlung der Zauneidechsen – auf den Flurstücken Nr. 27154, Nr. 27155 (nördlicher Teil) und Nr. 27156 (verbuschte Streuobstwiese) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen anzulegen.

### 8.5. Maßnahme M5

Vögel

Für Höhlen- und Nischenbrüter sind insgesamt folgende 10 Nisthilfen fachgerecht an Bäumen auf den Flurstücken Nr. 27284, Nr. 27154 und Nr. 27155 fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 4 x Nistkasten 27 mm Flugloch (z.B. Schwegler Typ 2 GR Dreiloch) geeignet für Blaumeisen
- 4 x Nistkasten 30 x 45 mm Flugloch (z.B. Schwegler Typ 2 GR oval) geeignet für Kohl- und ggf. Blaumeisen
- 2 x Nischenbrüterhöhle (z.B. Schwegler Typ 1 N) geeignet für Rotkehlchen (niedrig aufhängen).

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechend Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

### 8.6. Maßnahme M6

Fledermäuse

Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren sind folgende 4 Fledermauskästen bzw. -höhlen, an Bäumen auf den Flurstücken Nr. 27284, Nr. 27154 und Nr. 27155 fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen:

- 2 x Fledermaus-Universalhöhle (z.B. Schwegler 1FFH)
- 2 x Fledermausflachkasten (z.B. Schwegler 1 FF)

## **9. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 23. BauGB)**

### 9.1 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen aufgrund der Lärmemissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, in der aktuell gültigen Fassung) erfüllt werden.

Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels der Beurteilungspegel für den Tag herangezogen. Die Fassaden, die den Lärmpegelbereich III aufweisen, sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für alle anderen Gebäude bzw. Gebäudefassaden im Plangebiet ist bei der Materialwahl der Außenbauteile der Lärmpegelbereich II zugrunde zu legen.

Von den Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche, als in der Planzeichnung angegeben, ergeben.

Für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume wird im Lärmpegelbereich III der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen.

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

### **10.1. Aufschüttungen und Abgrabungen**

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 etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

## **B Hinweise**

### **1. Artenschutz**

#### **Gehölze**

Fällungen/Rodungen der Gehölze sind zur Vermeidung des Tötungsverbotsbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

#### **CEF-Maßnahmen**

##### Reptilien

Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein. Die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vorgefundenen Eidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf bereits entwickelte CEF-Flächen umzusiedeln. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen sind dauerhaft zu sichern und durch Monitoring in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen. Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahme sind sofortige Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen. Die fachgerechte Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist über eine artenschutzfachliche Ausführungsplanung (Konzept zur Umsiedlung von Zaun- und Mauereidechsen als CEF-Maßnahme) mit ökologischer Baubegleitung sicherzustellen.

##### Gutachterliche Empfehlung Holzkäfer

Eine einfache Lagerung der Stämme der beiden Höhlenbäume wird im Rahmen der allgemeinen Eingriffsregelung empfohlen. Etwaige Entwicklungsstadien der beiden nachgewiesenen, verbreiteten und ausbreitungsfähigen Käferarten können so mindestens teilweise ihre Entwicklung beschließen.

### **2. Umgang mit dem Schutzgut „Boden“**

- 2.1. 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).
- 2.2. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen, in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- 2.3. Als Aufschüttmaterial darf kein belasteter Boden verwendet werden. Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen die technischen Regeln zu beachten.
- 2.4. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.  
Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.
- 2.5. 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 des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.
- 2.6. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend des Landesdenkmalamt zu melden.



- |                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| - Sorbus aria                       | Mehlbeere     |
| - Stranvaesia davidiana             | Lorbeermispel |
| - Cydonia oblonga                   | Quitte        |
| - Zierformen von Malus<br>und Pyrus | Apfel         |
| - Pyracantha                        | Birne         |
|                                     | Feuerdorn     |

- 5.3. Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

Aufgestellt : Sinsheim, November 2013;  
ergänzt : 11.11.2014/29.01.2016/11.04.2017/25.07.2017 – GI/Ru/Schiev

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

Joachim Locher, Bürgermeister

Architekt

## Artenverwendungsliste

### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

### Obstbäume

#### Apfel

Brettacher  
Frankfurter "Typ Hemsbach"  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Fischer  
Schöner von Herrnhut  
Hauxapfel  
Boikenapfel  
Bittenfelder  
Maunzenapfel  
Kaiser Wilhelm  
Engelsberger

#### Birne

Gellerts Butterbirne  
Bayerische Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Kirchensaller Mostbirne  
Paulsbirne  
Karder Birne  
Palmischbirne

#### Pflaume

The Czar Pflaume  
Graf Althans Reineclaude  
Jojoo  
Bühler Frühzwetschge

#### Kirsche

Burlat  
Hedelfinger  
Regina  
Büttners rote Knorpelkirsche

### **Sonstige**

Walnuss  
Speierling

### **Sträucher**

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna/laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Roter Hartriegel  
Hasel  
Ein- / Zweigriffliger Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Gewöhnliche Liguster  
Schlehe  
Echte Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball