



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kumpfäcker II“,
Gemeinde Lobbach, Ortsteil Waldwimmersbach

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ ist gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) unter der Ziffer 5. BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

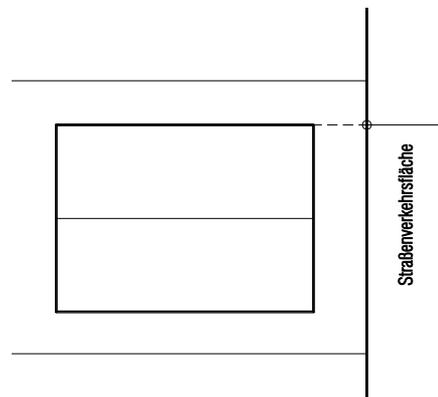
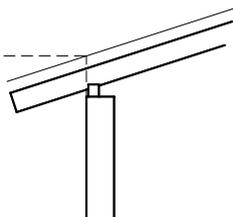
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie durch die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil.

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt 4,50 m.

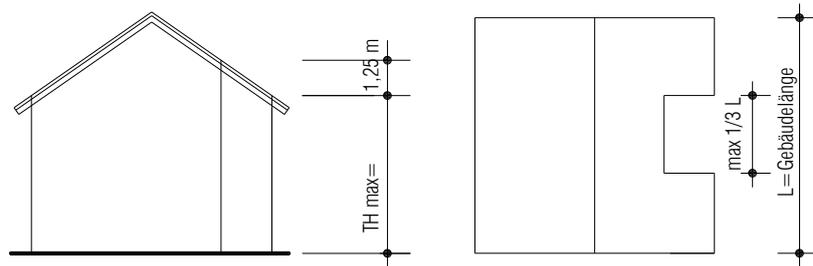
Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird gemessen von dem höchst gelegenen Punkt der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, auf der Höhe des Gebäudes.

Traufhöhe=
Schnittpunkt Außen-
mauerwerk - OK Dachhaut



Bezugspunkt für die Bestimmung der
maximal zulässigen Traufhöhe:
höchster Punkt der Straßenbegrenzungslinie
auf der Höhe der Bebauung

Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betroffen ist.



Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird jede Doppelhaus-Hälfte für sich alleine betrachtet.

2.3. Gebäudehöhe

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

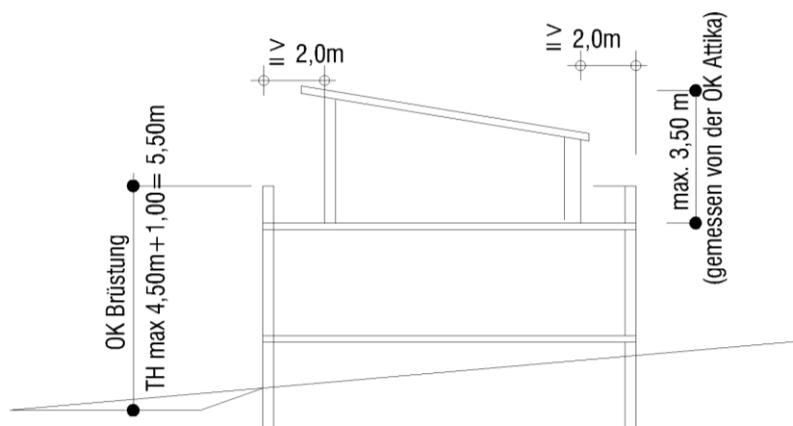
- bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern 4,50 m
- bei zulässigen Staffelgeschossen gemäß Ziffer 2.4. dieser Festsetzungen 3,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,25 m
- bei Flachdächern (wenn kein Staffelgeschoß) die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht der festgesetzten Traufhöhe (= OK Attika)

2.4. Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses ist zulässig, wenn die Außenwände des Dachgeschosses an allen Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und die Oberkante der Brüstung die unter der Ziffer 2.1. angegebene Traufhöhe um nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

Bei der Errichtung von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m kann auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.

Im Einzelfall können Ausnahmen von der „Rücksprungregelung“ zugelassen werden.



3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Einschränkung, dass ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind.

Die Gesamtlänge einer Doppelhaus-Hälfte darf hierbei das Maß von 10,00 m nicht überschreiten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine Gesamtlänge von 20,00 m nicht überschreiten.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Der einzuhaltende Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie benachbarten Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

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

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

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. private Grünfläche

Auf den als „privates Grün“ ausgewiesenen Flächen sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.

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

7.1. Ausgleichs-Maßnahmen

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen sind, zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter, die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen fachgerecht auszuführen und diese dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7.2. Nisthilfen

Zur Unterstützung der im Plangebiet vorkommenden Haussperlinge und Mehlschwalben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im unmittelbaren Umfeld folgende Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 3 x Koloniekästen Sperling (z. B. Schwegler Typ 1SP)
- 3 x Mehlschwalben-Doppelnester (z. B Schwegler Typ Mehlschwalbe-Fassadennest Nr. 11)

8. Pflanzgebot / Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

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

8.1. Pflanzgebot je Baugrundstück (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Je 250 m² Grundstücksfläche ist auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm, je 75 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.

Die Standorte der Bepflanzung können frei gewählt werden.

8.2. Pflanzbindung (§ 9 (2) 25. b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Sie sind bei einem Ausfall durch einen mittelgroßen Einzelbaum der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang 16/18 cm zu ersetzen.

9. Maßnahmen 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 Straßenverkehr, 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“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke, wie z.B. Normen, können im Rathaus der Gemeinde Lobbach eingesehen werden.

Für die gekennzeichneten Fassaden gilt der **Lärmpegelbereich III**.

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

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

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Das **Fällen von Gehölzen** ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) zugelassen.

Im Untersuchungsgebiet wurden Zauneidechsen im Bereich der zu erhaltenden Obstbäume vorgefunden.

Während der Bauphase muss sichergestellt werden, dass die aufgrund dieses Sachverhaltes ausgewiesenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ von keinen Fahrzeugen überfahren und kein Baumaterial gelagert werden.

Entlang der nördlichen und westlichen Baufeldgrenze ist ein Amphibienzaun zu versetzen, der verhindert, dass Zauneidechsen ins Baufeld gelangen können.

2. Belange des Bodenschutzes

2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

2.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.

2.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).

2.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

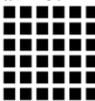
3. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, zu melden.

4. Nutzung von Sonnenenergie

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

Aufgestellt : Sinsheim, 03.12.2015/26.07.2018 – GI/Ru

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

Edgar Knecht , Bürgermeister

Architekt

Anlage**Artenverwendungsliste****1 a. Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)**

× Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
× Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
× Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
× Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
× Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
× Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
× Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegellinde

1 b. Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
× Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
× Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
× Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
× Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
× Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
× Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe

× = als Straßenbaum geeignet

Artenverwendungsliste	
<u>2. Kleine Bäume (4 – 12 m)</u>	
× Acer platanoides ‚Globosum‘ (4 – 6 m)	Kugelhorn
× Crataegus monogyna ‚Stricta‘ (bis 7 m)	Säulen-Weissdorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica	Hauszwetschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
× Tilia cordata ‚Rancho‘ (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde
× = als Straßenbaum geeignet	
<u>Sträucher</u>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
schwach- bis mäßig starkwüchsige Apfelsorten	
Berner Rosenapfel	Kirschen-
Champagner Renette	sorten
Engelberger Renette	Büttners Rote
Erbachhofer Mostapfel	Große Schwarze Knorpel
Rheinapfel	Hedelfinger
Gewürzluiken	Schneiders Späte Knorpel
Goldparmäne	Birnensorten
Grahams Jubiläumsapfel	Bayerische Weinbirne
Horneburger Pfannkuchenapfel	Kirchensaller Mostbirne
Kardinal Bea	Metzer Bratbirne
Kassler Renette	Palmischbirne
Krügers Dickstiel	Schweizer Wasserbirne
Prinz Albrecht von Preußen	Sonstige
Prinzenapfel	Walnuss
Kusino, purpurrot	Wildobst (Holzapfel, Holz-
Roter Bellfleur	birne, Speierling, Vogel-
Schweizer Orangenapfel	kirsche)
	Zwetschgen

Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung sowie Arten für die extensive Dachbegrünung																																																															
<p>Fassadenbegrünung</p> <p>alle Expositionen</p> <table border="0"> <tr> <td>Gem. Waldrebe*</td> <td>Clematis vitalba +</td> </tr> <tr> <td>Waldrebe*</td> <td>Clem. alpina</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Clem. montana +</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Clem. viticella</td> </tr> <tr> <td>Jelängerjelleber*</td> <td>Lonicera caprifolium</td> </tr> <tr> <td>Wilder Wein</td> <td>Parth. tricuspid. 'Veitchii' +</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Parth. quinquefolia</td> </tr> <tr> <td>Pfeifenwinde*</td> <td>Aristolochia dur.</td> </tr> <tr> <td>Knöterich*</td> <td>Polygonum aubertii +</td> </tr> </table> <p>* Rank- oder Kletterhilfe notwendig + starkwüchsige Arten</p> <p>Extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautarten</p> <p><u>Krautarten</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Weißer Mauerpfeffer</td> <td>Sedum album</td> </tr> <tr> <td>Fetthenne</td> <td>Sedum floriferum</td> </tr> <tr> <td></td> <td>„Weihenstephaner Gold“</td> </tr> <tr> <td>Teppichsedum</td> <td>Sedum spurium</td> </tr> <tr> <td>Scharfer Mauerpfeffer</td> <td>Sedum acre</td> </tr> <tr> <td>Dachwurz</td> <td>Sempervivum spec.</td> </tr> <tr> <td>Heidenelke</td> <td>Dianthus deltoides</td> </tr> <tr> <td>Walderdbeere</td> <td>Fragaria vesca</td> </tr> <tr> <td>Thymian</td> <td>Thymus pulegioides</td> </tr> <tr> <td>Odermennig</td> <td>Agrimonia eupatoria</td> </tr> <tr> <td>Scabiosen-Flockenblume</td> <td>Centaurea scabiosa</td> </tr> <tr> <td>Wilde Möhre</td> <td>Daucus carota</td> </tr> <tr> <td>Kartäusernelke</td> <td>Dianthus carthusianorum</td> </tr> <tr> <td>Natternkopf</td> <td>Echium vulgare</td> </tr> <tr> <td>Oregano</td> <td>Origanum vulgare</td> </tr> <tr> <td>Johanniskraut</td> <td>Hypericum perforatum</td> </tr> </table> <p><u>Grasarten</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Schafschwingel</td> <td>Festuca ovina</td> </tr> <tr> <td>Flaches Rispengras</td> <td>Poa compressa</td> </tr> <tr> <td>Knolliges Rispengras</td> <td>Poa bulbosa</td> </tr> <tr> <td>Dach-Trespe</td> <td>Bromus tectorum</td> </tr> </table>	Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +	Waldrebe*	Clem. alpina		Clem. montana +		Clem. viticella	Jelängerjelleber*	Lonicera caprifolium	Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' +		Parth. quinquefolia	Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.	Knöterich*	Polygonum aubertii +	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album	Fetthenne	Sedum floriferum		„Weihenstephaner Gold“	Teppichsedum	Sedum spurium	Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre	Dachwurz	Sempervivum spec.	Heidenelke	Dianthus deltoides	Walderdbeere	Fragaria vesca	Thymian	Thymus pulegioides	Odermennig	Agrimonia eupatoria	Scabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	Wilde Möhre	Daucus carota	Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum	Natternkopf	Echium vulgare	Oregano	Origanum vulgare	Johanniskraut	Hypericum perforatum	Schafschwingel	Festuca ovina	Flaches Rispengras	Poa compressa	Knolliges Rispengras	Poa bulbosa	Dach-Trespe	Bromus tectorum	<p>nord- und ostexponierte Lage</p> <table border="0"> <tr> <td>Efeu</td> <td>Hedera helix +</td> </tr> <tr> <td>Kletterhortensie</td> <td>Hydrangea petiolaris</td> </tr> </table> <p>kräuterreiche Grünlandmischungen / autochthones Saatgut, z. B von Rieger-Hofmann, Raboldhausen</p> <p>„Fettwiese“ – für normale Standorte „Feuchtwiese“ – u. a. für Gräben und feuchte Mulden „Schattsaum“ - für schattige Standorte „Pflaster- und Schotterrasen“ „Fugenmischungen“ – für Rasenfugen, Gittersteine „Blumenrasen“ für kräuterreiche Extensivrasen</p>	Efeu	Hedera helix +	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba +																																																														
Waldrebe*	Clem. alpina																																																														
	Clem. montana +																																																														
	Clem. viticella																																																														
Jelängerjelleber*	Lonicera caprifolium																																																														
Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' +																																																														
	Parth. quinquefolia																																																														
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.																																																														
Knöterich*	Polygonum aubertii +																																																														
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album																																																														
Fetthenne	Sedum floriferum																																																														
	„Weihenstephaner Gold“																																																														
Teppichsedum	Sedum spurium																																																														
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre																																																														
Dachwurz	Sempervivum spec.																																																														
Heidenelke	Dianthus deltoides																																																														
Walderdbeere	Fragaria vesca																																																														
Thymian	Thymus pulegioides																																																														
Odermennig	Agrimonia eupatoria																																																														
Scabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa																																																														
Wilde Möhre	Daucus carota																																																														
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum																																																														
Natternkopf	Echium vulgare																																																														
Oregano	Origanum vulgare																																																														
Johanniskraut	Hypericum perforatum																																																														
Schafschwingel	Festuca ovina																																																														
Flaches Rispengras	Poa compressa																																																														
Knolliges Rispengras	Poa bulbosa																																																														
Dach-Trespe	Bromus tectorum																																																														
Efeu	Hedera helix +																																																														
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris																																																														