



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gärtnerei der Familie Volk“,  
Gemeinde Neidenstein

Planungsstand : 26.08.2024

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### Allgemein zulässige Nutzungen

Im „Allgemeines Wohngebiet“ werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig.

##### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 unter den Ziffern 3., 4. und 5. genannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

#### 1.2. Urbane Gebiet (§ 6 a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO sind im „Urbane Gebiet“ die im § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

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

#### 2.1. Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im „WA1“-Gebiet durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.

#### 2.2. zulässige Gebäudekubaturen

Die zulässigen Gebäudekubaturen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Angabe maximal zulässiger Gebäudehöhen definiert. Darüber hinaus werden im Urbanen Gebiet sowie im „WA1“-Gebiet ein maximal zulässiges Höhenmaß sichtbarer Wandscheiben festgesetzt.

### 2.2.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen die im zeichnerischen Teil formulierten Obergrenzen nicht überschreiten. Sie sind definiert als der Dachfirst bzw. die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweg- bzw. Straßen-Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück. Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen für Aufzüge, Kamine, Lüftungsanlagen u. ä. um bis zu 1,25 m, für Treppenhäusaufgänge um bis zu 2,80 m, auf einer Gesamtfläche von maximal 10 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Darüber hinaus dürfen die Dachflächen mit aufgeständerten Solar-Modulen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m bestückt werden.

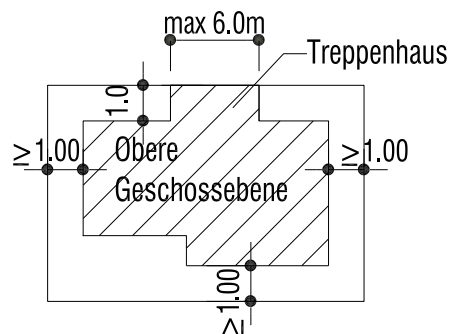
### 2.2.2 Höhe der Außenwände

Im „Urbanen“- sowie „WA1“-Gebiet darf die Wandhöhe bei zulässigen drei Vollgeschossen das Maß von 10,00 m, bei zulässigen zwei Vollgeschossen das Maß von 7,50 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen dem Niveau der Gehweg-Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück/den jeweiligen Grundstücksteil und dem oberen Abschluss der Außenwand, einschließlich der Attika bzw. einer ggf. erstellten Brüstung. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Ausbildung eines über die Wandhöhe hinausgehenden Staffelgeschosses ist, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, die Außenwand allseitig, um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einzurücken.

Höhere Wandscheiben sind auf einer Breite von maximal 6,00 m zur Errichtung von Treppenhäusern und Aufzügen zugelassen. Diese dürfen jedoch auch nicht die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.



### 2.2.3 Traufhöhen

Im südlichen Teil des Plangebietes („WA2“-Gebiet) setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhen fest. Diese sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die äußere Begrenzung der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.

Bei Doppelhaus-Hälften gilt die Mitte einer jeden Gebäudeeinheit.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

#### **3.1. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planvorlage bestimmt.

##### **3.1.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die festgesetzte Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenze mit baulich und funktional mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassen ist im „WA2“-Gebiet, entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil, zugelassen.

### **4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

#### **4.1. Gewässerrandstreifen**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelung freizuhalten.

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

#### **5.1. Dachbegrünung**

Die Dächer aller Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung  $\leq 12^\circ$  sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder Balkon ausgestaltet werden, bzw. ein Glasdach erhalten (Wintergärten), auf einem Substrat mit einer Stärke von mindestens 10 cm, extensiv zu begrünen.

#### **5.2. Dachmaterial**

Als Material für die Dacheindeckung grundsätzlich unzulässig sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei).

#### **5.3. Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasserversickerung**

Die befestigten und nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind als teilversiegelte Flächen, d. h. mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,4$ , anzulegen (Rasenpflaster, Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kies- und Plattenwege).

Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in den hieran angrenzenden Freiflächen, sofern die Bodenkennwerte dies zulassen, über eine belebte, 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen oder durch sonstige Maßnahmen dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

#### **5.4. Regenwasserbehandlung**

Der Abfluss des Niederschlagswassers der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verzögern bzw. zu puffern. Als Pufferung gilt die Begrünung der Dachflächen.

**Für nicht begrünte Teilflächen von Dächern sind gedrosselte Zisternen**, ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche auf dem Privatgrundstück **anzulegen**. Das Fassungsvermögen, d. h. das Rückhaltevolumen oberhalb der gedrosselten Ableitung, ist mit 25 l/m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachflächen anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s Pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, nicht begrünter Fläche zu begrenzen.

### 5.5. Ausschluss von „Schottergärten“ und -schüttungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Baugrundstücken flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und „Schottergärten“ oder -schüttungen unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und als solche zu unterhalten. Das Verlegen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z.B. Folien, Vlies) ist unzulässig (Ausnahme: Gartenteich u. ä.).

### 5.6. Kleintierpassierbare Einfriedungen

Einfriedungen müssen zur zukünftigen Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 6 cm einhalten.

## **6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

### 6.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 400 m<sup>2</sup> Baufläche ist ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm anzupflanzen und zu pflegen. Abhängige Gehölze sind zu ersetzen. Der ermittelte Wert ist aufzurunden.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.08.2024 – 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

Frank Gobernatz, Bürgermeister

Architekt