



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“,
Gemeinde Malsch

nochmalige Anhörung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sein sollen. Diese Textpassagen sind mit roter Schrift versehen. Stellungnahmen können nur zu diesen Festsetzungen / Hinweisen abgegeben werden.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzung

Im „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 6 Abs. 2 BauNVO unter den Ziffern 6., 7. und 8. genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebieten).

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzung

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten in sonstigen Gebieten).

1.1.3 Zulässigkeit gemäß dem Durchführungsvertrag

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung (hier : „Mischgebiet“) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1. Gebäudehöhe

2.1.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenmauer mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion eines geneigten Daches bzw. die Oberkante der Attika einer dem Staffelgeschoss vorgelagerten Dachterrasse. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche („Söhler Straße 12“), in der Mitte der geplanten Zufahrt.

2.1.2 Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer 2.1.1 festgesetzte Traufhöhe um maximal 3,50 m überschreiten.

2.2. Zahl zulässiger Vollgeschosse

Zugelassen sind maximal zwei Vollgeschoss.

Garageschosse werden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

2.3. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 62,5 v.H. überschritten werden.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung des Gebäudes sind parallel zu dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird für das Plangebiet auf maximal 7 Wohneinheiten beschränkt.

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

5.1. Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Bebauung (Ost- und West-Seite) sind auf einer Fläche mit einer Breite von mindestens 4,00 m mittels einer Rankhilfe, bis auf die Unterkante der Decke über dem 1. Obergeschoss, zu begrünen. Die Begrünung ist zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2. PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken

PKW-Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen oder bedingt wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten. Dieses sind u. a. wasserdurchlässige Pflastersteine oder Betonsteinpflaster mit Drain-Rasenfugen.

6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

6.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist auf 75 v.H. der ausgewiesenen Fläche ein geschlossener Gehölzstreifen mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken **der Artenverwendungsliste (siehe Anlage)** zur Eingrünung des Ortsrandes auszubilden.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen **nicht blickdichte** Einfriedungen (**Maschendraht- oder Stabmattenzaun**), sind unzulässig.

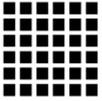
Ebenfalls unzulässig ist an Anpflanzen von Koniferen.

B Hinweise

1. Sollte es bei Bauarbeiten zu Auffälligkeiten kommen, die auf das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen hindeuten, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.
2. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
3. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.
4. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen.
5. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenverhältnissen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z. B. durch Tieflockerung).

Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2022/06.02.2024 – 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

Tobias Greulich, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste für Gehölzanpflanzungen

Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus rubor</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Ackerrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Glanzrose	<i>Rosa nitida</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>