



# 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 29.10.2024 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 Hinweisen abgegeben werden.**

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art 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 ein erforderlicher Rettungsweg in einer wasserdurchlässigen Bauweise, eine Wärmepumpe auf einer Fläche bis 1,0 m<sup>2</sup> sowie nicht blickdichte Einfriedungen (Maschendraht- oder Stabmattenzaun), sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig ist an Anpflanzen von Koniferen.

## **B Hinweise/Empfehlungen**

### **Belange des Bodenschutzes**

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.

### **Belange des Artenschutzes**

1. Es wird angeregt, Einfriedungen kleintierpassierbar auszuführen, um die Wanderbeziehungen für flugunfähige Kleintiere, wie beispielsweise Igel oder Blindschleichen, nicht zu stören.
2. Große Fensterflächen sollten mit Vogelschutzglas ausgeführt werden. Alternativ kann durch eine kleinteiligere Gliederung bzw. eine Verwendung mit hochwirksamen Mustern/Grafiken ein Vogelschlag vermieden werden.
3. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung Natriumhochdrucklampen, Natriumniederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm-weißem Licht mit geringen Blauanteilen zu wählen. Waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper sind so zu konstruieren, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird. Zu verwenden sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer geringen Oberflächentemperatur.

### **Belange des Grundwasserschutzes**

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit einer Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

Gleiches gilt für :

- die Entnahme von Grundwasser
- Bohrungen in den Grundwasserleitungen
- das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Auf das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“, herausgegeben durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises, wird ergänzend verwiesen.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2022/06.02.2024/**29.10.2024** – 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	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus rubor
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Walnuss	Juglans regia

#### Bäume II. Ordnung

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

Wildobstbäume (z. B. Holzapfel, Wildbirne)

#### Sträucher

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