



# Gemeinde Gondelsheim

## Bebauungsplan "Mühlstraße"

Endfassung  
28.05.2019

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07ZSO18075

Gemeinde Gondelsheim

Bebauungsplan „Mühlstraße“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

#### **1.2.2 Wandhöhe, Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika bzw. Geländer. Sie beträgt in WA 171,50 m NHN und in WA 2 162,50 m NHN. Eine Überschreitung mit technisch bedingten Dachaufbauten ist zulässig.

### **1.3 Nebenanlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Gesamtkubatur von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.4 Bauweise**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen kann bis zu 1 m Tiefe und 10 m<sup>2</sup> Fläche zugelassen werden.

### **1.6 Pflanzgebote**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können frei gewählt werden.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Dächer**

Zulässig sind in WA 1 und WA 2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 35 Grad. In WA 2 sind zusätzlich Flachdächer zugelassen. Dächer von untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebengebäuden dürfen allgemein auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Dachflächen unter 25 Grad dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen in den genannten Farbtönen vorgesehen werden. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind allgemein unzulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

#### **2.1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind unzulässig.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

Neu anzulegende offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

### **2.3 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung sind 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander angeordnete („gefangene“) Stellplätze sind unzulässig.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Abfallentsorgung**

Abfallsammelbehälter sind am Tag der Abholung auf privaten Flächen an der Alten Neibsheimer Straße bereit zu stellen. Dies gilt analog für Sperrmüll. Eine Abholung über die Hirschgartenstraße erfolgt nicht.

#### **3.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### **3.3 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **3.4 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen. Auf die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vorgehensweise wird verwiesen.

#### **3.5 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### **3.6 Bodenschutz**

##### **Erdaushub**

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen)

zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 2.000 m<sup>3</sup> ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

### **Auffüllungen**

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

## **3.7 Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Bruchsal OT Heidelberg. Auf die Rechtsverordnung vom 19.11.2015 wird hingewiesen.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden (Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg).

Für eine erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen ist gemäß der o.g. Rechtsverordnung nur in Einzelfällen zulässig und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

### 3.8 Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Gondelsheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

---

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Gondelsheim, den .....

.....  
Markus Rupp (Bürgermeister)

#### Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft.

Gondelsheim, den .....

.....  
Markus Rupp (Bürgermeister)