

Gemeinde Graben-Neudorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Islamisches Gemeindezentrum“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. | S. 612, 613).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. | S. 99, 100).

Landesnaturenschutzgesetz Baden-Württemberg

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl.2015 | S. 585), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. | S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Festsetzungen Teil B Ziffern 1 bis 4, Teil B Ziffern 1bis 3 und der Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ein Abweichen von den angegebenen Maßen im Vorhabenplan von bis zu 30 cm ist zulässig.

Teil B Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet | SO (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Islamisches Gemeindezentrum“ festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist die Errichtung von Gebäuden zulässig, die dem Islamischen Gemeindezentrum räumlich und funktional zugeordnet sind

Hierzu zählen insbesondere Gebäude mit folgenden Räumlichkeiten: Gebetsräume, Schulungs- und Seminarräume, Umkleieräume, Sozialräume und Sanitäreanlagen, Büroflächen, Küchen- u. Bewirtschaftungsräume sowie die zugehörigen Nebenräume.

Außerdem zulässig ist eine dem Gemeindezentrum zugeordnete Wohnung.

Dem Gemeindezentrum zugeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze, Fahrradstellplätze und Zufahrten, sind allgemein zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt.

2.2.2 Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) gilt das Maß zwischen der der Bezugshöhe gem. 2.2.1 und dem oberen Gebäudeabschluss.

2.2.3 Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, u.ä.) dürfen die Oberkante der Außenwand (Attika) um max. 1,0 m überschreiten, wenn sie mind. 1 m von darunterliegenden Fassadenflächen zurückspringen.

3 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind mindestens 5,0 m von der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abzurücken.

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

4.1 Maßnahmen zum Bodenschutz

- 4.1.1 Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (bspw. Fugenpflaster, Rasengitter).
- 4.1.2 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

Hauptgebäude Flachdach oder flach geneigte Dächer bis max.10° Neigung

1.2 Sonstige Dachaufbauten

Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien sind allgemein zulässig und müssen blendfrei ausgeführt werden und einen Abstand von min. 1 m zum Dachrand einhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf dabei nicht überschritten werden.

2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,0 m – gemessen ab OK Verkehrsflächen-Hinterkante – zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Teil E Schriftliche Hinweise

1 Bodenschutz

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

2 Altlasten

Im Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten dennoch geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

3 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landkreis Karlsruhe oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (§ 20 DSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

5 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere § 44 BNatSchG). Vor Fäll-, Abriss- und Bautätigkeitsbeginn sollte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden. Hiervon darf abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel in den betroffenen Gehölzen brüten.

Hinweis zu den DIN-Normen:

* Aufgeführte DIN Normen sind bei der Gemeinde Graben-Neudorf hinterlegt und dort einsehbar.