

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. Nr. 24 S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. 2007 S. 252) mit Wirkung vom 16.06.2007,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. 2008 S. 343) vom 22.10.2008,

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetrieb und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

A.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

A.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl sowie in einzelnen Baugebieten durch die Traufhöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse mittels Planeintrag festgesetzt.

A.2.2 Das Besondere Wohngebiet WB 2 wird hinsichtlich der zulässigen Geschosszahl und Traufhöhe gem. Planeintrag gegliedert, so dass im westlichen Teilbereich maximal eine eingeschossige, im östlichen Teilbereich im Norden maximal eine zweigeschossige und im östlichen Teilbereich im Süden eine dreigeschossige Bebauung zulässig ist.

A.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) und vom Ordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

A.3.1 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksfläche sind durch Planeintrag festgesetzt.

A.3.2 Für Teile des Allgemeinen und Besonderen Wohngebietes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit vom Ordnungsrecht abweichendem Grenzabstand sind hier wie folgt zulässig:

a1: Gebäude und Gebäudeteile können einseitig als Grenzbebauung errichtet werden

a2: Gebäude und Gebäudeteile können an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbebauung errichtet werden.

a3: Gebäude und Gebäudeteile müssen einseitig auf die Flurstücksgrenze des Flurstück Nr. 4 als Grenzbebauung errichtet werden.

A.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 Die Stellung der Hauptgebäude ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen.

A.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.5.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

A.5.2 Außer den in der Planzeichnung dargestellten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen zulässig, sofern diese der gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

A.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.6.1 Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 2925/5 zu belasten.

A.6.2 An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecken sind Ein- und Ausfahrt unzulässig.

A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)A.7.1 Grünfläche – Zweckbestimmung private Gärten

Die private Grünfläche dient dem Erhalt und der Entwicklung der privaten Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Bauliche Anlagen sind nur gem. Festsetzung A.5.2 zulässig.

A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.8.1 Zum Schutz des Bodens werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe max. 2 m, Schutz vor Verwässerung etc.)
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Boden Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

A.8.2 Bei Neuanlage und Umbau ist die Wasserdurchlässigkeit sowie der Boden-Luftaustausch von Stellplätzen sowie den Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken durch die Verwendung von durchlässigen Materialien, wie wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässigen Pflasterbelägen oder Fugenpflaster zu gewährleisten.

A.9 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.9.1 Mindestbegründung:

Je angefangene 50 m² Neuversiegelung sind

- 1 klein - bis mittelkroniger Laubbaum (Baum 2. oder 3. Ordnung) oder
- 10 Sträucher oder
- 10 lfd. m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50m) oder
- 50 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder

eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

A.9.2 Fassadenbegrünung

Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10 % sowie Holzkonstruktionen (Pergolen, Carports) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

Von der Pflicht zur Begrünung sind Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10% ausgenommen, wenn die Fassade als Grenzbebauung oder als grenznahe Bebauung mit einem Grenzabstand von weniger als 1 m errichtet wird.

Die nachfolgend genannten Baum- und Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung

Mindestgröße als Hochstamm 3 x v. STU 12/14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gehölze

Mindestgröße 2 x v. 60/100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Verschiedene Schling- und Kletterpflanzen

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
	Kletterrosen

Lonicera caprifolium

Jelängerjelier

Lonicera x heckrotii

Duftendes Geißblatt

Parthenocissus in Sorten

Wilder Wein

Polygonum aubertii

Schling-Knöterich

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)****B.1.1 Dachform**

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.

B.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 4,50 m (außen gemessen) zugelassen. Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.

Die Dachgauben sollen von den Giebelfronten mindestens 1,50 m Abstand halten. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und der Traufe muss mindestens ein Abstand von 3 Ziegelreihen eingehalten werden.

B.1.3 Dacheindeckung

Als Dachdeckungsmaterial werden ausschließlich Ziegel aus Beton oder Ton in naturrot, braun und anthrazit zugelassen.

C HINWEISE

C.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Der im Bebauungsplan aufgezeigte Siedlungsbereich lag bisher innerhalb der Schutzzone IIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes des WGV Lobdengau, GWV Obere Bergstraße und des GWV Eichelberg. Derzeit ist die Neufestsetzung dieses Wasserschutzgebietes in Bearbeitung. Aus dem hierfür vorgelegten Abschlussgutachten des RP Freiburg -Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau- ist ersichtlich, dass das Siedlungsgebiet auch zukünftig innerhalb der Schutzzone IIIB des genannten Wasserschutzgebietes liegen wird, wir bitten, dies entsprechend zu beachten.

C.2 Bodenarbeiten

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

C.3 Versorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind von den Baufirmen Lagepläne bei den Versorgungsträgern einzuholen.