

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

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

A.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 800 m²,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

sofern sie nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Im GEE sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO u. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

A.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

A.2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

A.2.3 Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

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)

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

- a₁: Gebäude und Gebäudeteile sind als Grenzbebauung zu errichten, sofern dies in der Planzeichnung gemäß Baulinie vorgesehen ist. Grenzt die Baulinie an eine öffentliche Verkehrsfläche an, kann mit Gebäudeteilen um bis zu 2 m zurückgeblieben werden.
- a₂: Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Tiefgaragengeschosse bis zu einer Länge von maximal 100 m zulässig.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

Grenzt die Baulinie an eine öffentliche Verkehrsfläche an, kann mit Gebäudeteilen um bis zu 2 m zurückgeblieben werden.

A.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Nebenanlagen, oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1 Mindestbegrünung

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind zu mindestens 30% als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden anzulegen. Pro m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.6.2 Fassadenbegrünung

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

A.6.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzu-

legen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wegeflächen, Zufahrten, Wintergärten, Terrassen und Stellplätze überdeckt werden.

A.6.4 Private und öffentliche Stellplatzanlagen

Für je 4 ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Jeder Baum soll eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² erhalten.

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein etc.) zu gestalten.

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar:

Straßenbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Emerlad Queen'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Deborah'	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior 'Westhof Glorie'	Esche
Pyrus communis 'Beach Hill'	Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	Stiel-Eiche
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiser-Linde

Bäume 2. Ordnung

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

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Wald-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

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

A.7 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.7.1 Im WA 2 und WA 3 ist die westliche, der B 3 zugewandten Fassade in den ersten zwei Geschossen (EG und 1. OG) zur Schaffung schallgeschützter Innenhöfe geschlossen vorzusehen.

A.7.2 In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. I 09-2090 vom 05.02.09, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64625 Bensheim) wurden für eine modellhafte Bebauung die Beurteilungspegel "Verkehr" gemäß DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau", sowie die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", ermittelt. Auf der Grundlage dieser Angaben sind Erfordernis und Umfang zusätzlicher passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) zu bemessen.

Weicht die zu realisierende Bebauung im Plangebiet relevant von der in der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Gebäudeart und -anordnung ab, kann im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gebäudeabschirmung und -reflexion der Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 geführt und die Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen ermittelt werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 18° zulässig.

Im WA 1a, WA 1b und MI 2 sind auch Sattel- und Walmdächer 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.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen herzustellen:

B.2.1 Wohnen

- a) bei einer Wohnfläche von mehr als 40 m² oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf 1,3 Stellplätze,
- b) bei einer Wohnfläche von mehr als 60 m² oder einer Drei-Zimmer-Wohnung auf 1,5 Stellplätze,
- c) bei einer Wohnfläche von mehr als 80 m² oder einer Vier-Zimmer-Wohnung auf 1,8 Stellplätze,
- d) bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m² oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung auf 2,0 Stellplätze.

Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

B.2.2 Sonstige Verkehrsquellen

Es gilt das Merkblatt für das Baugenehmigungsverfahren, Betr.: Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge; Hrsg.: Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt.

Auszug der wichtigsten Verkehrsquellen:

- a) Gebäude mit Altenwohnungen 0,5 Stellplätze je Wohnung,
- b) Kinder- und Jugendwohnheime 1 Stellplatz je 20 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze,
- c) Studentenwohnheim 1 Stellplatz je 2 Betten,

- d) Altenwohnheime und Altenheime 1 Stellplatz je 10 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze,
- e) Büro- und Verwaltungsräume allgemein 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche,
- f) Büro- und Verwaltungsräume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen) 1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche jedoch mindestens 3 Stellplätze,
- g) Läden, Geschäftshäuser bis 700 m² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden,
- h) Läden mit geringem Besucherverkehr 1 Stellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche,
- i) Verbrauchermärkte, Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche,
- j) Gaststätten von örtlicher Bedeutung 1 Stellplatz je 10 m² Gastraum,
- k) Gaststätten von überörtlicher Bedeutung 1 Stellplatz je 5 m² Gastraum,
- l) Hotel, Pensionen, Kurheime und Beherbergungsbetriebe 1 Stellplatz je 3 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach j) oder k),
- m) Krankenanstalten 1 Stellplatz je 3 bis 6 Betten.

Der Stellplatzschlüssel der nicht aufgeführten Verkehrsquellen ist dem Merkblatt zu entnehmen.

B.2.3 Ergeben sich bei der Summe der nach B.2.1 und B.2.2 zu errichtenden notwendigen Stellplätze Stellplatzbruchteile, so ist bei einem Bruchteil größer/ gleich 0,5 zum nächsten vollen Stellplatz aufzurunden, bei einem Bruchteil kleiner als 0,5 zum nächsten vollen Stellplatz abzurunden.

C HINWEISE

C.1 Bodenfunde

Bei der Durchführung von Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, zu melden.

Die Funde oder die Fundstellen sind 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Regierungspräsidium Karlsruhe einer Verkürzung der Frist zustimmt; ggf. ist eine Dokumentation anzufertigen. Mit Verzögerungen von Bauarbeiten muss dabei gerechnet werden.

C.2 Bodenschutz

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

C.3 Altlasten

Folgende im Geltungsbereich gelegene Grundstücke sind als Altlastenverdachtsfläche in der historischen Erhebung des Rhein-Neckar-Kreises (HISTE-Liste) und dem Boden- und Altlastenkatasters (BAK) des Rhein-Neckar-Kreises aufgeführt:

- Flst.-Nr. 4089/4 mit der Flächen-Nr.: 04692; Name: Lokschuppen der OEG, Schillerstr. 4a+b; Handlungsbedarf: OU -Orientierende Untersuchung,
- Flst.-Nr. 13/1, 13/2 und 14 mit der Flächen-Nr.: 04776; Name: Tankstelle und Autohaus Forschner; Handlungsbedarf: B – Neubewertung bei Änderung der Exposition.

Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 4089/1 ist nicht im Boden- und Altlastenkatasters aufgeführt. Allerdings liegt der Unteren Bodenschutzbehörde ein Gutachten vor, das einen Anfangsverdacht als Altlastenverdachtsfläche begründet.

C.4 Umspannstation Schillerstraße

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im MI1 die Umspannstation Schillerstraße. Im Rahmen der Ausbauplanung wird mit dem Eigentümer EnBW Regional AG abgestimmt, wie im Zuge der Baumaßnahme mit der Umspannstation umgegangen wird und eine Verlegung an einen neuen Standort möglich ist.