

A II Schriftliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

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

1.1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauNVO

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Mischgebiet § 6 BauNVO

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nach § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt.

1.1.4 Ausschluss von Nutzungen § 1 (5) BauGB

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.5 Nebengebäude

~~Nebengebäude sind im "Reinen Wohngebiet" nicht zulässig.~~ Im "Allgemeinen Wohngebiet" darf die Grundfläche des Nebengebäudes nur 1/4 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.2.1 Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne von § 14,

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 35% (bisher 24%) überschritten werden. Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

1.2.2 Anrechenbare Geschossfläche § 20 BauNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne von "§ 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschossfläche mitzurechnen.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

1.3.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.2 Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, Klopfstangen, Müllboxen und Schwimmbecken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.3 Mit Rücksicht auf die Grundrissgestaltung kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um max. 2m zugelassen werden, wenn dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern.

1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellflächen

Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,50m verbleibt.

Entlang des "Oberen Mühlenweges" "Rotenberger Straße" sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Garagen nicht zulässig. Im übrigen ist (bei paralleler Zufahrt) von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Im Bereich des Fußweges ist eine parallele Zufahrt nicht erlaubt.

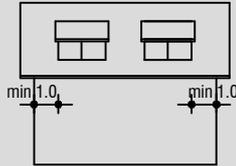
Die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus gesehen) bzw. deren verlängerte Flucht darf mit Ausnahme von Eckgrundstücken durch die Garage nicht überschritten werden.

- 1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB
- 1.5.1 Höchstgrenze bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften
Die Anzahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf max. 4 und je Doppelhaushälfte auf max. 2 festgelegt.
- 1.6. Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
- 1.6.1 Sichtwinkel
Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.7. Flächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB
- 1.7.1 Leitungsrechte
 - a) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
 - b) Leitungsrecht für die Verlegung von Stromkabel zugunsten der Badenwerk AG.
- 1.8. Maßnahmen zum Schutz der Natur- und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB
- 1.8.1 Garagen und Carportbegründung
Garagen, die in den Hang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Freistehende Garagen und Carports sind zu begrünen.
- 1.9. Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB
- 1.9.1 Vorhandene Bäume § 9 (1) 25 b BauGB
Im Wendehammer der Straße "Im Bangert" ist ein heimischer Standortgerechter großkroniger Baum (z.B. Rotbuche, Trauerweide oder Stieleiche) zu erhalten.
- 1.9.2 Anpflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB
Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. zu erhalten. Hierzu sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher gepflanzt werden.
- 1.10. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24. BauGB
- 1.10.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen
In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom November 89 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen. Soweit im Plan keine Lärmpegelbereiche festgelegt wurden, gilt Lärmpegelbereich II.
- 1.11. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO
- 1.11.1 Höhenlage baulicher Anlagen
Für die Höhenlage baulicher Anlagen ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend.
Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (nicht anrechenbaren Untergeschosses) durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche und der Gebäudehöhe (H) als Abstand des Firstes über dem festgelegten Gelände angegeben.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 und § 75 LBO
- 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO
- 2.1.1 Dachform
~~Sattel- oder Walmdach~~
Zulässig sind symmetrische Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer.
- 2.1.2 Dachneigung
22 - 35 Grad
Für Doppelhäuser ist bindend 30 Grad festgelegt, von der Bindung kann als Ausnahme bis 5 Grad abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass beide Haushälften diese Neigung übernehmen. Dies ist durch Baulast zu sichern.
- 2.1.3 Dachdeckung
~~dunkler Farben~~ Ton- oder Betonsteinziegel in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit

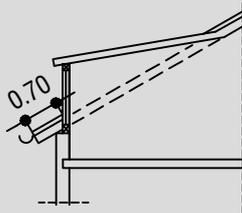
2.1.4 Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre Summe darf jedoch nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die oben genannten Längenbeschränkungen.

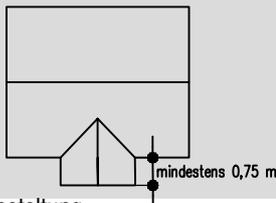
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.



Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden. Von dem ausgewiesenen Dachrand (gemessen in der Dachschräge, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Gauben von 0,70 m einzuhalten.



Nebengiebel sind, ohne das Einhalten des genannten Mindestabstandes vom Ortgang eines Gebäudes zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 0,75 m hervortreten.



2.1.5 Dachgestaltung

Bergseits darf der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudebreite beträgt, entfällt diese Beschränkung.

Bei Doppelhäusern ist dieses Maß zwingend.

2.2. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss an der Zugangsseite möglich.

2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO

2.3.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen, sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Auslegen von Kunstrasen sowie wasserundurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergarten) ist unzulässig.

bisher: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

- 2.3.2 Auffüllungen und Abtragungen
Mit Ausnahme der Flächen am Gebäude (Abstand 5,0 m), sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau, sind Baugrundstücke in den natürlichen Geländebeziehungen zu belassen. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35 Grad gestattet. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das vorhandene Gelände beizubehalten. Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen. Auffüllungen und Abtragungen über 1,20m vom ursprünglichen Gelände sind genehmigungspflichtig.
- 2.3.3 Ausführung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, so dass sie 50 % wasserdurchlässig sind.
- 2.4. Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO
- 2.4.1 Gestaltung der Einfriedigung
In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Einfriedigung bis 1,50 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig.
Gestattet sind:
Sockel aus Naturstein oder Beton
Heckenhinterpflanzung
Holzzäune, Maschendraht- oder Stabmattenzäune
Die Einfriedigung ist im Gefälle der Straße auszuführen.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendraht- oder Stabmattenzäune, bis max. 1,50m, ohne Sockel und einem Bodenabstand von 20 cm zulässig.
- 2.4.2 Artenauswahl
Heckenbepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.
- 1.1. Stellplatzverpflichtung § 37 (1) LBO
- 2.5.1 Anzahl der Stellplätze
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) wird erhöht für:
a) 2 - Zimmer Wohnungen auf 1,5 Stellplätze
b) 3 - Zimmer Wohnung und mehr auf 2,0 Stellplätze.
Sich ergebende Bruchteile bei der Berechnung der vorgenannten Stellplatzverpflichtung sind auf ganze Stellplätze aufzurunden.
- 1.2. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO
- 2.6.1 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
1. Hinweise
- 3.1.1 Mutterboden
Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden. (§ 4 BodSchG. § 202 BauGB).
- 3.1.2 Lagerung von Erdaushub
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz v Vernässung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet zu benutzer
- 3.1.3 Bodenverdichtung
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 3.1.4 Bodenverunreinigung
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt - Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- 3.1.5 Bodenabtrag
Bei Bodenbearbeitung sind Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- 1.2. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen abfließt, sollte innerhalb der Grundstücke zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Hierfür sollten Rückhalte- und Versickerungsmulden vorgesehen werden, deren Grundfläche mindestens 10 % der Dachfläche ausmachen und deren Tiefe mindestens 30 cm betragen. Sie sind als Grünfläche anzulegen und mit einem Überlauf an das öffentliche Kanalnetz auszustatten.