

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19-20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis auf eine Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (§§ 18, 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal drei begrenzt.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt als Höhen über Normalnull (ü.NN).

Als Traufhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Staffelgeschosse werden dabei nicht berücksichtigt. Die Firsthöhe wird gemessen bis zur Oberkante der Dachhaut und bei Flachdächern der Attika.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen um maximal 1 m überschreiten.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4 Bauweise und abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauGB, § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Nebengebäude dürfen die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und sind als Massivbauweise auszuführen. Stellplätze und Garagen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagen sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

1.6 Flächen mit zu begründenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der EnBW zu begründen.

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt.

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

1.8.1 Bodenschutz

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und vorrangig im Geltungsbereich unterzubringen oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

Oberirdische Stellplätze sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem k_f -Wert von mind. $5,4 \times 10^{-5}$ m/s herzustellen.

1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zink- oder Titanzinkeindeckungen sind unzulässig.

1.8.4 Leuchtmittel

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Licht oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder nach außen geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° oder als Flachdächer auszuführen. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind nur Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zulässig.

Als Dacheindeckung auf geneigten Dächern sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun oder in der Farbe anthrazit zu verwenden.

2.1.2 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie

Anlagen auf dem Dach zur Erzeugung regenerativer Energie müssen einen Abstand von mindestens 1,5 mal der Höhe der Anlage zur Erzeugung regenerativer Energie (inkl. Konstruktionshöhe), mindestens jedoch 1,50 m, von der jeweiligen Außenkante des Daches einhalten.

2.1.3 Fassadengestaltung

Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über der Oberkante des Geländes liegen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässige Größe von Werbeflächen darf das Maß von 1 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern, in grellen Farben oder mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Automaten sind unzulässig.

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

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,50 m, die Gesamthöhe der Einfriedung vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,90 m nicht überschreiten.

Geschlossene Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig. Pro Gebäude sind höchstens eine Außenantenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Mobilfunkantennen sind unzulässig.

2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ zu berücksichtigen. Sollte dieses Regelwerk zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so ist das zu dem Zeitpunkt gültige vergleichbare Regelwerk zu beachten.

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 gemäß der VwV Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu prüfen.

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

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen Festsetzungen sind zu beachten.

Abwasser

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in

einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15. Juli 1998, soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

PKW-Stellplätze sollen - soweit wasserrechtlich zulässig - wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Hochwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Landgraben noch keine Hochwassergefahrenkarten existieren. Ob HQ_{100} bzw. noch HQ_{extrem} im Gewässer schadlos abfließen können, kann derzeit nicht abschließend abgeschätzt werden und sollte im Rahmen nachfolgender Planungen geprüft werden.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

Leitungen

Stromversorgung für das Gebiet erfolgt zurzeit über das bestehende 20/0.4kV-Ortsnetz der EnBW; im Plangebiet verlaufen Leitungen der EnBW und Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Leitungen müssen bei Bauarbeiten gegebenenfalls gesichert werden.

Bezüglich einer Änderung der telekommunikationstechnischen Anbindung wird empfohlen, sich rechtzeitig mit dem Bauherrenbüro der Telekom PTI 21 Heilbronn in Verbindung zu setzen (Telefon: 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de). Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u. a. Abschnitt 3) zu beachten.

Brandschutz

Sollte der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sichergestellt sein oder werden, so ist die Aufstellfläche für eine Steckleiter oder gegebenenfalls einer automatischen Drehleiter mit Korb (DL(A)K) nach VwV Feuerwehrflächen (in Verbindung mit § 15 LBO / § 2 LBOAVO) herzustellen.

Zur Gewährleistung wirksamer Löscharbeiten sind gegebenenfalls Zugänge und/oder Zufahrten nach § 2 LBOAVO (in Verbindung mit § 15 LBO) herzustellen.

Sollten Versickerungsanlagen oder -flächen geplant sein, in welche beim Schadenereignis Löschmittel eindringen kann, so sind diese anzuzeigen und im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle zu erfassen.