

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) BauGB u. §§ 1-15 BauNVO
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet**
Ausnahmen
§ 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21a BauNVO
 - 2.1 **Hinzurechnung der Garagengrundstücke zum Baugrundstück**
§ 21a (2) BauNVO
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Garagengrundstücken hinzuzurechnen.
 - 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**
§ 18 BauNVO
Soweit im Plan für die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) eine Firsthöhe angegeben ist, darf das Gebäude diese Höhen bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
 - 2.3 **Anrechenbare Grundfläche**
§ 19 (4) BauNVO
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen.Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten, die wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter etc.) sind nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

3. **Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO
 - 3.1 **Offene Bauweise**
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
 - 3.2 **Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser**
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - 3.3 **Offene Bauweise nur Hausgruppen**
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen.

-
4. **Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO
- 4.1 **Überschreitung Baugrenzen** Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Errichtung von Balkonen und Terrassen um 3,0 m überschritten werden, wenn die Abstandsflächenregelungen nicht verletzt werden. Dies gilt nicht für die Giebelseiten.
- Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- u. Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten, sowie von Vorbauten wie Wände Erker, Tür- u. Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) nicht mehr als 2 m vortreten ist als Ausnahme zulässig im Ermessen der Baurechtsbehörde.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einem Rauminhalt von 20 m³ zulässig (§23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)
5. **Flächen für Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO
- 5.1 **Garagen** Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der besonders dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen angegebenen, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Soweit zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von 5,00 m nicht vorgesehen ist, sind elektrische Garagentoröffner oder Rolltore erforderlich.
- 5.2 **Stellflächen** Stellflächen sind, soweit im Plan nicht durch Planzeichen 6.1 ausgewiesen, nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche, im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie im seitlichen Bauwisch zulässig.
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
§ 9 (1) 6 BauGB
- 6.1 **Höchstgrenze bei Doppelhäusern und Hausgruppen** Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 (1) 6 BauGB bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude festgelegt.
7. **Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO
- 7.1 **Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.
- Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser (Zisternen) sind auf dem Grundstück zulässig.

8. Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB

- 8.1 Höhenlage bezogen auf das Straßenniveau
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf maximal 0,60 m über der Gehweghinterkante liegen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweghinterkante bzw. die private Erschließungsstraße an der Zugangsseite, gemessen im rechten Winkel senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.

9. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 (1) BauGB

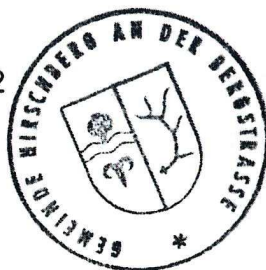
- 9.1 Niederschlagswasser
- Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung sollte über fachgerecht unter dem Gelände verlegte Rigolen erfolgen. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.

aufgestellt :Leimen, den 04.11.2002

Ingenieurbüro Weese + Zuber GmbH
Im Schilling 4, 69181 Leimen

BAUFINANZ Bauträger GmbH
St. Ilgener Straße 32, 69181 Leimen

Hirschberg a.d.B., den 29.11.2002



Werner Oeldorf
Bürgermeister

Hinweise

1. Bodenschutz

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 Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc).

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer Wiederverwendung zuzuführen.

Als Aufschüttmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

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

2. Energieversorgung

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

aufgestellt : Leimen, den 04.11.2002

Ingenieurbüro Weese + Zuber GmbH
Im Schilling 4, 69181 Leimen

BAUFINANZ Bauträger GmbH
St. Ilgener Straße 32, 69181 Leimen

Hirschberg a.d.B., den 29.11.2002




Werner Oeldorf
Bürgermeister