

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Eintragung zu der Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

WA 1, 2, 3 = 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 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 inkl. der Flächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt und auf der gesamten Grundstücksfläche in der Summe einzuhalten.

Werden Flächen für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige befestigte nicht überdachte Freiflächen versickerungsfähig hergestellt, so sind diese nur zu 25% auf die GRZ anzurechnen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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. Die Firsthöhe wird gemessen bis zur Oberkante des Firstes, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika und bei Dachaufbauten bis zu deren Oberkante.

Die bauliche Änderung und Sanierung des ehemaligen 'Wasserturms' ist innerhalb des Bestandsvolumens (Traufhöhe: 120,02 m ü.NN, Firsthöhe: 122,03 m ü.NN) zuzüglich der erforderlichen Zuschläge für ein Wärmedämmsystem erlaubt.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen die zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der Dachform um maximal 1,5 m überschreiten.

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

1.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Durchgangs ist das Erdgeschoss mit einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 2,40 m und einer lichten Breite von mindestens 3 m als ebenerdiger, barrierefreier Durchgang auszubilden und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen oder Carports nicht zulässig. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind insgesamt maximal 6 oberirdische Stellplätze zulässig.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Versickerungsanlagen zur Versickerung von Dachflächenwasser (z.B. Versickerungsmulden oder Rigolen) soweit wasserrechtlich zulässig erlaubt.

Die bauliche Änderung und Sanierung des ehemaligen 'Wasserturms' ist innerhalb seiner Bestandsgrundfläche zuzüglich der erforderlichen Zuschläge für ein Wärmedämmsystem erlaubt.

1.3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

1.4 Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen sind Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sowie die für diese erforderlichen Zufahrten zulässig.

1.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Fassadenabschnitte mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG mit der Zweckbestimmung 'schalldämmende Außenbauteile' markiert, die einen erhöhten Schallschutz der Außenbauteile einzuhalten haben.

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Fassadenseite ist mit schalldämmenden Außenbauteilen des Lärmpegelbereiches 3 nach der DIN 4109 auszuführen.

Zum Schutz der Nachtruhe darf der Innenraumpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart im baurechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der privaten Grundstücksfläche sind im WA 3 mindestens ein, im WA 1 mindestens zwei und im WA 2 mindestens zwei mittel- bis großkronige Bäume (Mindestumfang von 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind vor Abschluss der Baumaßnahme herzustellen.

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

1.7.1 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 Mutterböden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

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

1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.7.4 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.

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

Zulässig sind nur Dächer mit max. 35° Neigung.

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

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) und Zwerchgiebel sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen.

Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3 m (außen gemessen) nicht überschreiten. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 4,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen maximal 40% der Gebäudebreite betragen. Bei geschwungen Dachgauben wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt.

Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,20 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 0,50 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.

2.1.2 Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dachflächen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von der jeweiligen Außenkante des Gebäudes einhalten, außer die gesamte Dachfläche wird mit Solaranlagen gedeckt.

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

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur transparente Holz- oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Thujas oder Koniferen sind unzulässig.

Zur Einfassung der Gartenanteile ist an der Grundstücksgrenze Mauerwerk bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

2.3 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.

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

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.5 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 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.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

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 Niveauausgleichsmaßnahmen, 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.

Wasserschutzgebiet

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

Abwasser

Das Plangebiet ist im Kanalisationsentwurf 2006, überarbeitet Februar 2007 und ergänzt November 2008 nicht bzw. nur mit einem Befestigungsgrad von 10% berücksichtigt. Die schadlose Ableitung des Abwassers unter Berücksichtigung einer ggf. vorgesehenen modifizierten Entwässerung muss dem Landratsamt -Wasserrechtsamt - vor Bauausführung nachgewiesen werden.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeinläufe, 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.

Niederschlagswasser

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 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.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird darüber hinaus allgemein empfohlen, auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) als Material zur Dacheindeckung und auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen Materialien zu verzichten.

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009, BGBl I 2009, 2542

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz vom 31.7.2009 (Erstverkündung), BGBl I 2009, 2585

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 802, 808)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und den örtlichen Bauvorschriften "Südlich der Rosengartenstraße"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 30.03.2010
2	Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	am 30.03.2010
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 30.03.2010
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs. 2 BauGB	am 30.03.2010
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 01.04.2010
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 09.04.2010 bis 10.05.2010
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 09.04.2010 bis 10.05.2010
3	Satzungsbeschlüsse nach § 10 BauGB und § 74 LBO	
3.1	Abwägungsentscheidungen	am 29.06.2010
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO	am 29.06.2010
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Sommer 2010
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am 09.07.2010