

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
Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) (Planzeichen 3.4 – Traufhöhe) bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußboden und darf nicht überschritten werden.
Als Traufe wird der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Oberkante Dachhaut definiert.
 - 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 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.
- 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 überbauten Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einem Rauminhalt von 20 cbm 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 5.1 ausgewiesen, nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche, im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie im seitlichen Bauwuch zulässig.
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) 6 BauGB
- 6.1 Höchstgrenze bei Hausgruppen Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 (1) 6 BauGB bei Hausgruppen die Zahl der Wohnungen auf höchstens eine Wohnung 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.

10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens
§ 9 (20) BauGB

- 10.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 10.2 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 10.3 Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m; Schutz vor Vernässung etc.).
- 10.4 Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- 10.5 Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Untermaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
- 10.6 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.“

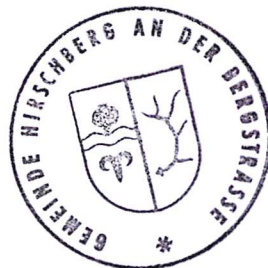
Hinweise

1. Energieversorgung Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
2. Grundwasserschutz Auskunft über aktuelle und historische Grundwasserstände erteilt die Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein, Bereich Heidelberg, Rohrbacher Straße 32, 69115 Heidelberg.

Aufgestellt:
Nußloch, den 09.09.2003

Ingenieurbüro Weese + Zuber GmbH
Barlachstraße 25, 69226 Nußloch

Hirschberg, den 26.09.2003




Werner Oeldorf
Bürgermeister