

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2 Die nach § 4 (2) und 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 (6) BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.1.3 Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

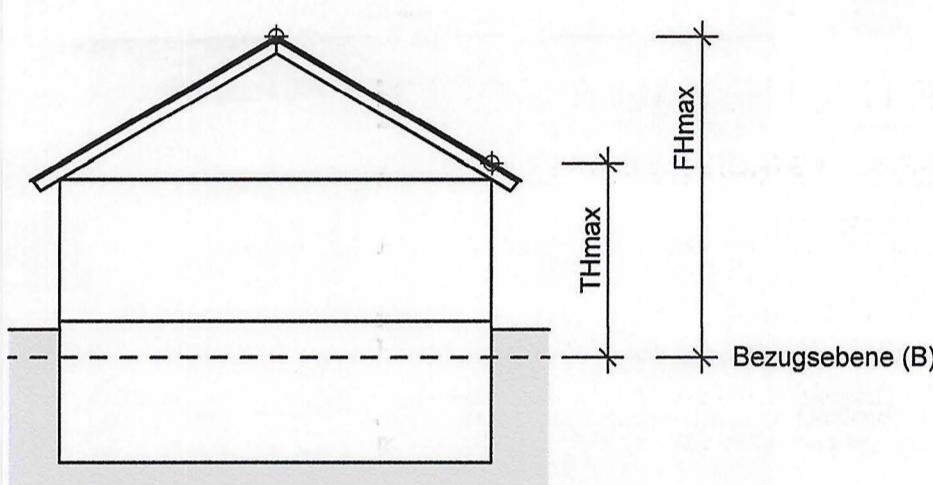
2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag.

2.4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei ist die maximal zulässige Firsthöhe das Maß von der festgelegten Bezugs Ebene (B) bis zur Oberkante der geneigten Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Maß von der festgelegten Bezugs Ebene (B) bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäude- und -rucksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Bei Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung.

2.4.2 Die festgesetzte Bezugs Ebene (B) gemäß Planeintrag beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die Erscheinung des Gebäudes in der baulichen Umgebungs situation. Sie wird über NN (Normal Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugs Ebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden.

Erklärungsskizze:



3. BAUWEISE, BEBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen gemäß Planeintrag. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um bauliche Anlagen bis 25m³ Volumen handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei senkrechter Zufahrt sind die folgenden Abstände von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten:

Garagen: 5 m
Überdeckte Stellplätze: 2 m
Stellplätze: direkt im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche zulässig

Sind Garagen und offene Garagen (Carports) längs der öffentlichen Verkehrsflächen oder dem Privatweg angeordnet, so ist ein seitlicher Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Zwischenraum ist mit Fassadenbegrenzung, Kleinsträuchern oder Stauden zu begrünen. Dachüberstände dürfen nicht in die Verkehrsflächen hineinragen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

5.1 Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung
Pkw-Stellplätze und Garagenplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenplaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung).

6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6.3 Gehölzproduktion

Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Bepflanzung

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkröniger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

7.2 Nachweis, Herstellung und Erhalt

Die Belebung der Pflanzangebote ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude herzustellen. Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude auf 0°-30° festgesetzt.

1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in den Farbtönen ziegelrot, rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit zu verwenden. Solaranlagen und Dachbegrunderungen sind generell zulässig.

1.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)

Zur Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

2.1 Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Als Einfriedigungen sind nur Hecken und tote Einfriedigungen bzw. Stützmauern zulässig. Zur privaten Verkehrsfläche (Privatweg) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

4.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzugeben. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Grundwasserefreigabe

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingangs in den Untergrund mit Grundwasserefreigaben gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzugeben. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

3. Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenschaffenheit führen, kommt sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkbereich hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 BBodSchG und § 202 BauGB schonend zu behandeln. Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schutthüne bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- und/oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7, 9 und 12 BBodSchG).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 (1) BBodSchG).

4. Allfassen

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften der Kreislaufwirtschaft und des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt Fachbereich 2 Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Fund zu informieren (§ 3 LBBodSchG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

5. Verwertung und Entsorgung von Oberböden

Bevor überschüssiger Boden das Gelände verlässt, sollte der Boden aufgrund der Vornutzung des Areals von einem Fachbüro abfalltechnisch untersucht und beurteilt werden, um über eine Entsorgung / Verwertung entscheiden zu können.

6. Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

7. Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelführungsanweisung der Telekom ist zu beachten.

8. Bepflanzungen auf Baugrundstücken

Der Schalenaufwand großflächiger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich begrenzten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solaranlagen zu Nachteilen führen. Es wird auf die klein- und mittelkrönigen Arten verwiesen. Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,0 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

9. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 25, unmaßstäblich)

