

Gemeinde Edingen-Neckarhausen

BEBAUUNGSPLAN

„Ortsetter Edingen Nr. 1

(Anna-Bender- / Konkordia- / Luisen- / Wilhelmstraße)“

Stand: 02.03.2017

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

(PlanzVZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357),
zuletzt geändert am 11. November 2014 (GBl. | S. 501)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert am 16. April 2013 (GBl. S. 55).

Landesnaturenschutzgesetz

(NatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745),
zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (GBl. S. 585).



Änderungen gegenüber dem Entwurf sind rot markiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

Teil B	Textliche Festsetzungen
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	Besondere Wohngebiete WB1, WB2 und WB3 (§ 4a BauNVO)
1.1.1	<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u> Wohngebäude Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften Sonstige Gewerbebetriebe Geschäfts- und Bürogebäude Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.2	<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen</u> Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
1.1.3	<u>Nicht zulässige Nutzungen</u> Vergnügungsstätten Tankstellen
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1	Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
2.1.1	Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist nicht Teil des maßgeblichen Baugrundstücks für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.
2.2	Bauweise (§ 22 BauNVO)
2.2.1	Abweichende Bauweise „a“ Gebäude müssen an mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden. Gebäude dürfen an bis zu zwei seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. In den Baugebieten WB3 und WB3a darf auch an die hintere Grundstücksgrenze angebaut werden.
2.2.2	Abstandsflächen Bei Grenzbebauung sind keine Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung erforderlich.
3	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
3.1	Zweckbestimmung
3.1.1	Kindergarten und Gemeindezentrum für seelsorgerische, kulturelle und soziale Zwecke
4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.1	Zweckbestimmung
4.1.1	Private Gartennutzung und Begrünung Bei Pflanzmaßnahmen sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Es sind nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu 20 m³ je Baugrundstück zulässig.



5	Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
5.1	Zu erhaltende Bäume
5.1.1	Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Beim Ersatz sind heimische standortgerechte Bäume I. Ordnung zu verwenden.
Teil C	Örtliche Bauvorschriften
1	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1	Dachform und -neigung
1.1.1	Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35°- 45°. Davon abweichend gilt: Im Baugebiet WB3a sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0-8° zulässig.
1.2	Dachaufbauten / Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.2.1	Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Die Summe der Gesamtbreite aller Gauben darf auf jeder Gebäudeseite je Geschoss nicht mehr als 2/3 der darunterliegenden Wandlänge des Hauptgebäudes betragen. Dachaufbauten sind von der Trauflinie und vom Ortgang mind. 1,0 m und vom First mind. 0,5 m abzurücken.
2	Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
2.2	Art und Gestaltung von Einfriedungen
2.2.1	Innerhalb und entlang der Außengrenzen der privaten Grünfläche sind nur offene Einfriedungen zulässig.



Teil D	Textliche Hinweise
1	Bodenschutz Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
2	Denkmalschutz Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz beim Landratsamt Rhein-Neckar oder dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe, anzuzeigen (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

