

GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"H-38"

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB



DATENGRUNDLAGE:

© GEOBASIS-DE / BKG 2022, GEOPORTAL BW; AUFGERUFEN 15.09.23

TEXTFESTSETZUNGEN

FASSUNG:

Beteiligungsexemplar gem. §§ 3 Abs. 2
und Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 13 a und § 13 BauGB

Erstellt am:
30.10.2023

PLANVERFASSER

pw-1 PROJEKTWERKSTATT

Gesellschaft für Baubetreuung und Projektentwicklung mbH

Gesellschaft für Baubetreuung und
Projektentwicklung mbH

Bearbeiter:

Dipl. -Ing H. W. Schlunz

Kaiserstraße 62
66849 Landstuhl

Mail: info@pw-eins.eu

Tel.: 06371/40459-0

- **RECHTSGRUNDLAGEN**
- **Baugesetzbuch**
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1702) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg**
(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 I S. 357 ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg**
(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 I S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137).
- **Landesnatorschutzgesetz Baden-Württemberg**
(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 I S. 585), letzte berücksichtigte Änderung §§ 6, 21 und 28, geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale**
(DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBl. 1983 S. 797), letzte berücksichtigte Änderung §§ 3a, 6, 7 und 15, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).
- **Landesnachbarschaftsgesetz für das Land Baden-Württemberg**
(NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. 1996 S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65) m.0. W. v. 12.02.2014
- **Edingen-Neckarhausen, Ortsteil Edingen, Bau- und Gestaltungssatzung 1982**

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

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

1.1 WB (Besonderes Wohngebiet; § 4 a BauNVO)

Gemäß § 4 a BauNVO wird der Geltungsbereich als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 4a BauNVO Wohngebäude.

Die gem. § 4 a Abs. 2 BauNVO Nr. 2 (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank und Speisewirtschaften), Nr. 3 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Geschäfts- und Büroräume) und Nr. 5 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässigen Nutzungen sowie die in § 4 a Abs.3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen Nr. 1 (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung), Nr. 2 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Nr. 3 (Tankstellen), werden entsprechend § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächen / Geschossflächen (§§ 19 und 20 BauNVO)

Für die mit **N 1** und **N2** gekennzeichneten Bereiche werden die Grundflächen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planurkunde) mit einer **Grundfläche** von max. 230 m² für den mit **N1** und von max. 260 m² für den mit **N 2** gekennzeichneten Bereich festgesetzt.

Für die mit **N 1** und **N2** gekennzeichneten Bereiche werden die Geschoßflächen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planurkunde) mit einer **Geschoßfläche** von max. 600 m² für den mit N1 und von max. 550 m² für den mit N 2 gekennzeichneten Bereich festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen sind Höchstwerte; gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen der Spitzböden (Dachraum) der jeweils maximal zulässigen Geschoßfläche in den mit **N1** und **N2** gekennzeichneten Bereichen hinzuzurechnen.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen offener Treppenhäuser und offener Erschließungsflächen (Laubengänge) nicht auf die Geschoßflächenanzahl anzurechnen.

Gemäß § 21 a Abs. 4 BauNVO sind die Flächen des Garagengeschoßes (Erdgeschoßebene) nicht auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Flächen für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf 50 von Hundert beschränkt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches neben dem Garagengeschoss (Erdgeschossenebene) maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 und § 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird für den mit **N 1** gekennzeichneten Bereich mit max. 7,0 m und in dem mit **N 2** gekennzeichneten Bereich mit 7,5 m festgesetzt.

Für die Festsetzung der Traufhöhen gilt, dass die Traufhöhe, auf der dem Bezugspunkt angewandten Gebäudeseite, die festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten darf.

Die Traufhöhe ist jeweils zu messen vom Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird für den mit **N 1** gekennzeichneten Bereich mit maximal 14,5 m und in dem mit **N 2** gekennzeichneten Bereich mit maximal 16,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhenhöhen ist die Oberkante Bürgersteig, gemessen im Mittel der Hofeinfahrt (vgl. auch Einschrieb zur Nutzungsschablone der Planurkunde).

3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des besonderen Wohngebietes (WB) wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für den mit **N 1** gekennzeichneten Bereich die abweichende Bauweise und für den mit **N 2** gekennzeichneten Bereich die geschlossene festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO entsprechend der bestimmten Bauweisen festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden als Einzelhaus in der geschlossenen Bauweise ohne Grenzabstand und in der abweichenden Bauweise mit einseitigem Grenzabstand zulässig ist.

Textliche Festsetzungen

Für die festgesetzte Grenzbebauung entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (L637/Heidelbergerstraße und Alte Neckargasse) sind erforderliche Fensteröffnungen zur Sicherung der Belichtung und Belüftung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauGB);

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt:

Baulinien werden entlang der Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden öffentlichen Flächen in dem mit N 1 gekennzeichneten Bereich, für den auch die abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) festgesetzt ist, zeichnerisch bestimmt; Baugrenzen werden in dem mit N2 gekennzeichneten Bereich, für den die geschlossene Bauweise (beidseitige Grenzbebauung) festgesetzt ist, zeichnerisch festgelegt.

Die festgesetzten Baugrenzen, in dem mit N 2 gekennzeichneten Bereich, dürfen für Balkone und Treppenanlagen in dem gekennzeichneten Umfang der Flächen für Nebenanlagen und baulich untergeordnete Anlagen (rotgestrichelte Umgrenzungslinien) überschritten werden.

Die in der Planurkunde dargestellten überbaubaren Flächen (Baufenster) sind, soweit nicht vermasst, maßstäblich zu entnehmen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Für **Stellplätze und Garagen** wird gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 bestimmt, dass diese nur innerhalb des festgesetzten Garagengeschosses in der Erdgeschosebene innerhalb der überbaubaren Flächen der mit **N 1** und **N2** gekennzeichneten Bereiche des Geltungsbereiches zulässig sind.

Innerhalb des festgesetzten besonderen Wohngebiets (WB) ist im Zuge der Bebauung für jede Wohnung mindestens ein Stell- oder Garagenplatz nachzuweisen und herzustellen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig; für den mit N 1 gekennzeichneten Bereich sowie für die nichtüberbaubare Fläche (Hofffläche) gilt, dass Nebenanlagen wie Müllsammelanlagen und Abstellräume bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² Grundfläche zulässig sind.

In dem mit **N 2** gekennzeichneten Bereich, sowie auf den im Norden des Geltungsbereiches festgesetzten PG-Flächen, sind Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehaus) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) eine Einzelhausbebauung mit mehr als 10 Wohnungen unzulässig ist.

7. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung sind, soweit sie nicht bereits innerhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) vorhanden sind, unterirdisch zu verlegen.

8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB; die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbaubaren unbefestigten Grundstücksflächen der mit PG gekennzeichneten, festgesetzten privaten Grünfläche, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen der festgesetzten privaten Grünfläche sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Anlage eines Kleinkinderspielplatz in der gemäß Bauordnung erforderlichen Größe zulässig.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Bäume sind entsprechend den in der Planurkunde festgesetzten Baumstandorten in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängen von Anpflanzungen sind Ersatzpflanzungen in der vorgenannten Qualität vorzunehmen. Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

8.3 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen sowie die Fläche des Kinderspielplatzes als Garten oder Grünanlage anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie z.B. Folie, Vlies, sind nur zur Anlage von ständig mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter o.ä. Materialschüttungen bedeckte Flächen, in der Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.

8.4 Reduzierung des Oberflächenabflusses (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 74 Abs.1 Nr 3 LBO).

Erschließungsflächen u. ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

8.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. 44 ff. BNatSchG)

Die nachfolgenden Maßnahmen, wie sie auch im Fachbeitrag Natur- und Artenschutz dargelegt bzw. empfohlen wurden, sind, soweit dies mit dem Ablauf der baulichen Maßnahmen (insbesondere Rückbau/Abriss der bestehenden baulichen Anlagen) vertretbar umzusetzen ist, durchzuführen. Die unter B. abgegebenen Hinweise sind zu beachten.

Auf die detaillierten Erläuterungen der Maßnahmen im Fachbeitrag Natur- und Artenschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „H-38“ der Gemeinde Edingen-Neckarhausen vom September 2023 wird verwiesen.

M 1: Installation von künstlichen Quartieren / Nisthilfen

Nisthilfen, drei Halbhöhlen für Hausrotschanz und drei Gemeinschaftshöhlen für Haussperling (Auswahlbeispiele entsprechend FB Natur- und Artenschutz) sind am künftigen Gebäude an geeigneten, für Tier und Mensch störungsarmen, Plätzen anzubringen.

M 2: Bauzeitenregelung nach § 39 BNatSchG

Bei Beginn der Abrisstätigkeiten nach dem Februar ist eine ad-hoc-Inspektion auf Brutgeschehen erforderlich.

M 3: Ausweisung einer Tabuzone

– Erhalt der Stützmauer in der jetzigen Struktur (Vermeidung)

Während der Bauphase ist im Gartenbereich entlang der bestehenden Stützmauer ein Tabustreifen in einer Breite von 2,0 Metern auszuweisen und mit einem festen Bauzaun zu sichern. Dieser Streifen darf weder befahren noch als Materiallager genutzt werden.

Nach Ende der Bautätigkeit ist eine Verfüugung der Mauern zu unterlassen, allenfalls lose oder lockere Steine dürfen örtlich fixiert werden. Für die notwendige Ertüchtigung der Mauerkrone sind Betonplatten o.ä. zu nutzen, wobei der Kleber so aufzutragen ist, dass unterhalb ein von außen zugängiges, etwa 0,5 cm hohes Lückensystem als Rückzugs- und Versteckplatz für Eidechsen entsteht bzw. erhalten bleibt.

M 4 Ad-hoc Kontrolle auf Quartiernahme durch Fledermäuse (Vermeidung)

Mit Entfernung der Dachhaut und des Gestühls der Scheune ist durch Fachpersonal eine nochmalige Kontrolle auf Quartiernahme durch Fledermäuse vorzunehmen, dies hat durch mindestens mehrmalige Ausflugkontrolle, bzw. Sichtkontrolle im Bereich des Ortgangs zu erfolgen.

M 5 Vergrämung – Vermeidung der Quartiernahme (Minimierung)

In Vorbereitung der Bau- und Abrisszeiten an der Scheune sind Vergrämungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Quartiernahme, durch Öffnung und Belichtung des Dachraums vorzunehmen.

M 6 Quartierhilfen für Fledermäuse (Ausgleich)

Für den entfallenden Quartierbereich für Fledermäuse in dem bestehenden Wirtschaftsgebäude sind als Ausgleich mindestens fünf Spaltenquartiere an/in den Außenwänden der Neubebauung anzubieten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Aufenthaltsräume für die der Heidelbergerstraße direkt zugeordneten Gebäude sind für die über dem Garagengeschoss höher liegenden Nutzräume passiv Maßnahmen wie folgt festgesetzt:

SCHALLDÄMM-MASSE FÜR AUSSENBAUTEILE

„Zum Schutz von Außenanlagen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6) $R'_{w,ges} = L_a - \text{Raumart}$.

Dabei ist:

Raumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Raumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum ausgesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es könnten Ausnahmen von den betroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind“

Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für schutzbedürftige Räume zu erbringen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

Die Bau- und Gestaltungssatzung 1982 der Gemeinde Edingen Neckarhausen ist zu beachten; mit Bezug auf die Bau- und Gestaltungssatzung 1982 werden die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Dachform und Dachneigung / Dachgauben

In dem mit **N 1** und **N 2** gekennzeichneten Bereichen sind nur geneigte Dächer (Satteldächer) zulässig. Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung wird in den mit **N 1** gekennzeichneten Bereichen mit maximal 55° und dem mit **N 2** gekennzeichneten Bereich mit maximal 60° festgesetzt.

Dachgestaltung

Dachgauben / Dacheinschnitte dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von 3/4 der zulässigen Traulänge nicht überschreiten.

Für Dachgauben und Loggien ist ein Abschluss mit der Außenkante der Gebäude zulässig, sie haben einen Anstand von mindestens 1,00 m zum Ortgang einzuhalten.

Kniestöcke sind innerhalb der festgelegten, maximal zulässigen Traufhöhe, bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,8 m² zulässig.

Innerhalb des festgesetzten besonderen Wohngebietes (WB) sind technische Ausbauten auf maximal 10 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, die maximale Höhe für technische Aufbauten von 1,5 m ist einzuhalten.

2. Fassadengestaltung

Für die straßenseitigen Gebäudeseiten der Grenzbebauung gilt für das festgesetzte Garagengeschoss der Erdgeschosebene des mit **N 1** gekennzeichneten Bereichs, dass Flächen mit horizontal angeordneten Belichtungs- und Belüftungsöffnungen zu den öffentlichen Flächen hin zulässig sind.

Eine Fassadengestaltung mit sichtbarem Beton ist straßenseitig im Bereich des festgesetzten Garagengeschosses zulässig.

3. Fassadenöffnung / Fenster / Toranlage

Für die Fassadengestaltung in den Geschossen oberhalb des Garagengeschosses sind Öffnungen / Fensterformate in einem Verhältnis von 1 : 2 zulässig.

Für die nach Abbruch der bestehenden Bausubstanz wiederherzustellende Toranlage ist oberhalb der Durchfahrtshöhe ein feststehendes Torelement zulässig.

4. Einfriedungen / Stützmauern

Neben der Toranlage an der Heidelbergerstraße und der bestehenden Stützmauer im nördlichen Geltungsbereich (Ecke „Alte Neckargasse / Neckarweg“) werden keine weiteren Einfriedungen erforderlich; für die bestehende Stützmauer ist die Errichtung einer Absturzsicherung entlang der Alten Neckargasse und dem Neckarweg zulässig.

5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett freizuhalten.

6. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

Textliche Festsetzungen

B. HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)

B 1 Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen
- 1.4 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Alle geplanten Maßnahmen (Herstellung der Hausanschlussleitungen) bedürfen der Zustimmung durch den zuständigen Versorger.

B 2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 2.2 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

B 3 Hinweise zu Abfallbeseitigung

- 3.1 Die bei Maßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.
Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

B 4 Hinweise zur Entwässerung

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
- 4.3 Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen, deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher angeschlossen ist, wird empfohlen.

Textliche Festsetzungen

- 4.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit dem Abwasserverband „Unterer Neckar“ und der Tiefbauverwaltung der Gemeinde Edingen-Neckarhausen abzustimmen.

B 5 Hinweise zu Anpflanzungen; Pflanzenliste

- 5.1 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist spätestens zum Ende des 1. Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.
- 5.2 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- 5.4 Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind, sofern vom öffentlichen Raum einsehbar, mit ortsfesten Anlagen aus naturnahen Materialien und/oder aus gebietsheimischen Bepflanzungen gegen Sicht abzuschirmen.
- 5.5 Hinweise zu Anpflanzungen
Für Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische Gehölze zu verwenden.
Bei Anpflanzung Einzelbäumen / Laubbäume II. Ordnung werden Arten mit lichtem Kronendach empfohlen (z.B. Eberesche - hohes ökologisches Geschenk - anspruchslos an den Standort -), da geringere Beschattung der Mauer. vorteilhaft für Eidechsen, auch bleibt der Wurzeldruck auf die Mauer gering und letztlich weisen Ebereschen eine geringe Wuchshöhe auf.

B 6 Hinweise zu möglichem Fledermausvorkommen

Eine Quartiernutzung der Bestandsbebauung durch Fledermäuse ist grundsätzlich möglich und nachgewiesen. Um hier Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, ist zeitnah vor Abriss des Gebäudes gemäß den getroffenen Festsetzungen und entsprechend den Ausführungen des Fachbeitrages Natur- und Artenschutz eine Inspektion des Dachstuhls vorzunehmen.

B 6 Hinweise zu Wildbienen vorkommen

Angesichts des hohen Wildbienenbesatzes wird empfohlen, im Gartenbereich sog. „Bienenhotels“ mit Schwerpunkt Mauerbienen (v.a. Lochsteine) einzurichten.