

Gemeinde Edingen-Neckarhausen

BEBAUUNGSPLAN

„Nordwestliche Ortserweiterung – Jahnstraße 20“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. | 612, 613).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. | 99, 100).

Landesnaturenschutzgesetz

(NatschG) in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. | 597, ber. S. 643).

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	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1.1	<u>Allgemein zulässige Nutzungen:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.2	<u>Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:</u> <ul style="list-style-type: none">• Betriebe des Beherbergungsgewerbes• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
1.1.3	<u>Nicht zulässige Nutzungen:</u> <ul style="list-style-type: none">• Gartenbaubetriebe• Tankstellen• Anlagen für Verwaltungen
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) <p>Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag mit 0,4 festgesetzt.</p>
2.2	Höhe der baulichen Anlagen
2.2.1	Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.
2.2.2	Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.
2.2.3	Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.
2.2.4	Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst)
2.3	Zahl der Vollgeschosse <p>Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt</p>
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) <p>Als Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (§ 22 Abs. 2 und 3 BauNVO) ist die offene Bauweise festgesetzt.</p>

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

- 5.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der Flächen für „Stellplätze“ und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.1.2 Die Anlage von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der Flächen für „Tiefgaragen“ zulässig.
- 5.1.3 Nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen (z. B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine).

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 18 Wohnungen zulässig.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Die Dachform und Dachneigung werden wie folgt festgesetzt:

Dachform: geneigtes Dach

Dachneigung: 10° - 45°

2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.1 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

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 Vernäsung 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 dürfen 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart 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.

3	Niederschlagswasser
----------	----------------------------

Anfallendes Niederschlagswasser soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4	Altlastenverdacht
----------	--------------------------

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.

