

## Gemeinde Edingen-Neckarhausen

---

### **BEBAUUNGSPLAN**

#### **„Fichtenstraße – Teiländerungsplan IV“**

---

#### **Rechtsgrundlagen**

##### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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: §§ 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. | S. 65, 73).

##### **Landesnaturenschutzgesetz Baden-Württemberg**

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. | S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

## **Teil B      Textliche Festsetzungen**

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

#### **1.1        Allgemeines Wohngebiet | WA (§ 4 BauNVO)**

##### 1.1.1      Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### 1.1.2      Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### 1.1.3      Nicht zulässige Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2            Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Als Wandhöhe ( $WH_{max.}$ ) gilt das Maß zwischen der Oberkante der Gehweghinterkante in Grundstücksmitte und dem oberen Wandabschluss.

Technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) dürfen die Wandhöhe um 1,5 m überschreiten, wenn sie mind. 2 m von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

### **3            Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

#### **3.1        Stellplätze und Garagen**

3.1.1      Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen zeichnerisch festgesetzten Bereichen (St/Ga) zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Vorgärten“ sind Garagen nicht zulässig.

3.1.2      Garagen sind als offene Garagen (Carports) auszuführen.

Offene Garagen sind überdacht und durch max. 3 Seitenwände teilweise geschlossen.

Die max. Höhe der Seitenwände beträgt 1,5 m über OK der jeweiligen Zufahrt.

Bei vollständiger Integration der Garage in das Hauptgebäude, sind auch geschlossene Garagen zulässig.

### **3.2 Nebenanlagen**

Je Baugrundstück ist eine sonstige Nebenanlage (bspw. Gartenhaus, Geräteschuppen, Pavillon etc.) mit einer maximalen Baumasse von 20 m<sup>3</sup> zulässig.

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

### **4.1 Einzelhäuser**

Es sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **4.2 Doppelhäuser**

Es ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

## **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **5.1 Maßnahmen zum Bodenschutz**

5.1.1 Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (bspw. Fugenpflaster, Rasengitter).

5.1.2 Dächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen.

## **Teil C    Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1.1        Dachform und -neigung**

1.1.1      Einzelhäuser:        geneigte Dächer mit 3-10° Neigung

              Doppelhäuser:        geneigte Dächer mit 10° Neigung

1.1.2      Von der zwingend festgesetzten Dachneigung bei Doppelhäusern kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist (Baulast, Vertrag, gemeinsamer Bauantrag), dass beide Haushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

Zulässig sind dann auch geneigte Dächer mit 3-10° Neigung.

### **2            Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,5 m – gemessen ab OK Gehweghinterkante – zulässig.

### **3            Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **3.1        Gestaltung der Vorgärten**

Die zeichnerisch als „Vorgärten“ festgesetzten Flächen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden und sind zu mind. 50% zu begrünen.

#### **3.2        Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

### **4            Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Es sind "notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachzuweisen:

2 Stellplätze je Wohnung

## **Teil D      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.

### **3            Artenschutz**

Das Roden und Schneiden von Gehölzen sollte nur außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.