

Gemeinde Edingen-Neckarhausen

BEBAUUNGSPLAN

Neu-Edingen - Teiländerungsplan III

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	Überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.1	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine vordere und hintere Baugrenze begrenzt. Hauptgebäude sind außerhalb der Grundstücksflächen nicht zulässig.
1.2	Ausnahmsweise kann im gesamten Wohngebiet eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen für Terrassen und Balkone bis maximal 5 m zugelassen werden.
1.3	Abweichen von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Der bauordnungsrechtlich genehmigte Bestand von Wohngebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf bei Änderungen oder Erweiterung ausnahmsweise um bis zu max. 10 % der Grundfläche überschritten werden.
2	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
	Bei Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand, sind keine Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung erforderlich.
3	Stellplätze und Garagen (§12 Abs.6 BauNVO)
	Auf den Baugrundstücken sind nur zwischen Straßenverkehrsfläche und zeichnerisch festgesetzten Hintergrenze Stellplätze und Garagen auch Tiefgaragen allgemein zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
4	Nebenanlagen (§23 Abs.5 BauNVO)
	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO allgemein zulässig. Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Nicht zulässig sind Nebengebäude im Bereich zwischen der Grenz der angrenzenden Straße und der vorderen Baugrenze auf der Erschließungsseite.



Teil C: Nicht vom Begriff des „Einfügens“ in die Eigenart der näheren Umgebung erfasst.

Teil C	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltung)
1	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LO)
1.1	Dachform und -neigung

In den jeweiligen Zonen sind folgende Dacharten zulässig, soweit nicht anders in der Planzeichnung dargestellt.

Bereich	Dachform	Dachneigung
Zone Hauptgebäude	Satteldach	30° - 45°
Garagen und Nebengebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Flachdach - flachgeneigtes Dach - Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude 	<ul style="list-style-type: none"> - 0° - 0°- 45° - ebenda

1.2	Dachaufbauten / Dachgestaltung
1.2.1	<p>Dachgauben und Dacheinschnitte (Loggien)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Loggien der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Länge der maßgeblichen Gebäudeseite betragen. - Dachgauben und Loggien müssen, vom Ortgang aus gemessen, einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.
1.2.2	<p>Sonstige Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien sind allgemein zulässig und müssen blendfrei ausgeführt werden.</p>

2	Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)
2.1	Vorgärten, das ist ein 3 m breiter Streifen auf dem Baugrundstück parallel zur Grenze der Straßenverkehrsfläche, sind zu 50% zu begrünen.
2.2	In dem Vorgartenbereich sind Garagen und Carports nicht zulässig.

3	Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)
3.1	Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.



Teil D	Schriftliche 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 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).
- Altlastenverdacht: Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind unverzüglich die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt und die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

2	Auffüllungen
---	---------------------

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LA-GA- TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

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

Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung 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	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.



5 Anzahl der Stellplätze

In der Ortsgemeinde Edingen-Neckarhausen gilt eine Stellplatzsatzung.

6 Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten streng geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogelarten und Fledermäusen nicht ausgeschlossen. Daher sind die ihnen geltenden Zugriffsverbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Dies hat zur Folge, dass abzubrechende Gebäude oder gehölzbestandene Grundstücksteile im Hinblick auf das Vorkommen von Tieren der genannten Artengruppen oder ihrer Lebensstätten fachkundig untersucht werden müssen. Wird eine Besiedelung festgestellt, ist die Naturschutzbehörde zu verständigen, die einzelfallbezogen über das weitere Vorgehen entscheidet. Die Überprüfung sollte frühzeitig vor Beginn aller Arbeiten stattfinden, um zu verhindern, dass es zu Verzögerungen im Bauablauf kommt - etwa weil Vögel gerade brüten oder Fledermäuse Winterschlaf halten.

