

Gemeinde Edingen-Neckarhausen

BEBAUUNGSPLAN

„Hauptstraße II im OT Neckarhausen – Teiländerungsplan VIII“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I 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: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesnaturenschutzgesetz Baden-Württemberg

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

Denkmalschutzgesetz für das Land Baden-Württemberg

(DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBl. 1983 S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Baden-Württemberg

(NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. 1996 S. 53), mehrfach geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65).

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) Nach § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung als: <ul style="list-style-type: none">- ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.- Das Besondere Wohngebiet wird in die Teilflächen WB1, WB2, WB3 und WB4 aufgeteilt.
1.1	Allgemein zulässige Nutzungen im WB1 , im Teilbereich mit zwingend II Vollgeschossen und WB3 (§ 4a Abs. 2 BauNVO) sind: <ul style="list-style-type: none">a. Wohngebäudeb. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaftenc. Sonstige Gewerbebetriebed. Geschäfts- und Bürogebäudee. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.1	Abweichend von 1.1. sind im WB 1 im Teilbereich mit maximal I Vollgeschoss ausschließlich Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.
1.2	Nicht zulässige Nutzungen im WB1 und WB3 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) Es wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit unzulässig sind. <ul style="list-style-type: none">a. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltungb. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.c. Tankstellen
1.3	Allgemein zulässige Nutzungen im WB2 und WB4 (§ 4a Abs. 2 BauNVO) <ul style="list-style-type: none">a. Wohngebäudeb. Betriebe des Beherbergungsgewerbesc. Sonstige Gewerbebetriebed. Geschäfts- und Bürogebäude
1.4	Nicht zulässige Nutzungen im WB2 und WB4 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) Es wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit unzulässig sind. <ul style="list-style-type: none">a. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltungb. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.c. Tankstellen

Außerdem nicht zulässig sind:

- d. Läden
- e. Schank und Speisewirtschaften
- f. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.5 Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Für die Baugebietsteilflächen **WB3** und **WB4** wird festgesetzt, dass

- a. Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebs allgemein zulässig sind.
- b. Erweiterungen inklusive Wohnungen und Änderungen dieser Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig sind, dass sich die von den erweiterten oder geänderten Anlagen ausgehenden Emissionen mehr als nur geringfügig vermindern.
- c. Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung zulässig, dass die neuen Nachfolgenutzungen das Wohnen nicht stören.

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

2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

2.1.1	Im WB1	maximal 0,6
	Im WB2	maximal 0,3
	Im WB3	maximal 0,6
	Im WB4	maximal 0,4

2.1.2 Abweichend davon gilt in **WB1**:

Bei einer Verkaufsfläche von mind. 200 m² darf die zulässige GRZ auf 1,0 erhöht werden.

2.2 Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgesetzt:

2.2.1	Im WB1	maximal 1,2
	Im WB2	maximal 0,6
	Im WB3	maximal 1,4
	Im WB4	maximal 0,8

2.2.2 Abweichend von 2.1.1 gilt in **WB1**:

Bei einer Verkaufsfläche von mind. 200 m² darf die zulässige GFZ auf 1,6 erhöht werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.

2.3.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

2.3.3 Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.3.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst)

2.4 Zahl der Vollgeschosse: (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag festgesetzt:

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Als Bauweise im Besonderen Wohngebiet (**WB1**) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Als Bauweise im Besonderen Wohngebiet (**WB2**) (§ 22 Abs. 2 und 3 BauNVO) ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Als Bauweise im Besonderen Wohngebiet (**WB3**) (§ 22 Abs. 2 und 3 BauNVO) ist die besondere Bauweise b1 festgesetzt, d.i. die einseitige Grenzbebauung an der Südseite.

3.4 Als Bauweise im Besonderen Wohngebiet (**WB4**) (§ 22 Abs. 2 und 3 BauNVO) ist die besondere Bauweise b2 festgesetzt, d.i. die einseitige Grenzbebauung an der Nord oder Südseite, außerdem darf auch an der Nord- und der Südseite angebaut werden. .

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

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Ausnahmsweise kann gem. § 23 Abs. 3 S.3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der Baugrenze für

- Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von 6 m zugelassen werden.

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

5.1 Im Besonderen Wohngebiet **WB1** und **WB2** sind Stellplätze und Carports ausschließlich innerhalb der Flächen für „Stellplätze und Carports“ und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im **WB3** und **WB4** sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Im Besonderen Wohngebiet **WB1** kann für notwendige Stellplätze auch eine Tiefgarage unter dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden.

5.3 Carports sind als überdachte Stellplätze auszuführen, die an höchstens einer Seite eine Wand haben.

5.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück ein Nebengebäude bis maximal 20 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

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

Im Besonderen Wohngebiet **WB2** sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 1a BauGB)

- 7.1** Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 7.2** Nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen (z. B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine).
- 7.3** Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie technische Aufbauten sind davon ausgenommen.
- 7.4** Dacheindeckung :Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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: <ul style="list-style-type: none">WB1: Dachform: symmetrisches Satteldach Dachneigung: 35° - 50°WB2: Dachform: symmetrisches Satteldach Dachneigung: 30° - 45°WB3: Dachform: symmetrisches Satteldach Dachneigung: 35° - 50°WB4: Dachform: symmetrisches Satteldach Dachneigung: 35° - 50°
1.1.2	Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Summe der Gesamtbreite aller Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Wandlänge des Hauptgebäudes betragen.
2	Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
2.1	Nicht überbaubare Flächen
2.1.1	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
2.1.2	Je angefangene 300 m ² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum heimischer Arten zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pflanzqualität (mind.): 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm
3	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)
	Im Besonderen Wohngebiet (WB1, WB2, WB3 und WB4) wird die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO) auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht.

Teil D Textliche Hinweise

1 Gestaltungssatzung / Örtliche Bauvorschriften

- 1.1 Soweit die Gestaltungssatzung, die zum Bebauungsplan "Hauptstraße II im OT Edingen-Neckarhausen" erlassen wurde, auf diesen Bereich Anwendung findet, werden ihre Regelungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße II im OT Neckarhausen – Teiländerungsplan VIII“
- auf der Teilfläche **WB1, WB3 und WB4**, wenn in den örtlichen Bauvorschriften neu geregelt, ersetzt.
 - auf der Teilfläche **WB2** vollständig aufgehoben.
- 1.2 Gestaltung der Gebäude / Wandbegrünung:
Es wird empfohlen, Fenster und türlose Anteile von Fassaden mit einer Wandbegrünung zu begrünen.

2 Denkmalschutz

Bei Baumaßnahmen in historischen Ortskernen ist grundsätzlich mit archäologischen Spuren aus den mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlungsphasen zu rechnen. Darüber hinaus kamen in der Vergangenheit bei der Bebauung des südwestlich benachbarten Edi-Geländes neben frühneuzeitlichen Gräbern zahlreiche vorgeschichtliche Siedlungsbefunde zutage. Aus den bisherigen Beobachtungen ist zu schließen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans - insbesondere auf den bislang unbebauten Gartengrundstücken - mit der Existenz archäologischer Befunde zu rechnen ist. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale im Sinne § 2 DSchG. Gemäß § 7-8 DSchG bedürfen Eingriffe in die Denkmalsubstanz einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Seitens der der Archäologischen Denkmalpflege kann einer Bebauung des Geländes und der damit einhergehenden Zerstörung der genannten Siedlungsbefunde nur zugestimmt werden, wenn die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt wird. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn. Zuständig ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.

3 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Bei allen Baumaßnahmen und Bodeneingriffen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
2. Die anfallenden Erdaushubmassen, insbesondere aus einem potentiellen Tiefgaragenaushub, sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden).
3. Sofern das anfallende Bodenaushubmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4. Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
5. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
6. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenverdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.
7. Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, zukünftige Außen- und Gartenbereiche etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

4 Altlasten

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.

5 Hochwasser

Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

6 Immissionen

Bei einer Neubebauung können besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sein. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist deshalb nachzuweisen, dass die Anforderungen an Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau“) erfüllt werden.

7 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§§ 44,45 BNatSchG) sind zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote im § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Um zu verhindern, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, sind etwaig zu entfernende Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit zu roden (01.10. — 28.02 eines Jahres).