

Gemeinde Eppelheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan „Grenzhöfer Straße 21-23“

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl: (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 50 v.H. überschritten werden.

Flächen mit wasserdurchlässiger Ausführung (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) sind auf diese Flächen nur zur Hälfte anzurechnen. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise:

Offene Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bis zu einer Gebäudelänge von max. 50 m.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Errichtung von Balkonen und Terrassen um 2,00 m sowie durch Erker um 1,50 m überschritten werden, wenn die Abstandsflächen nicht verletzt werden.

1.4 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen für Kleintierhaltungen sind nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind – auch außerhalb der Baugrenze – zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

1.5.1 Traufhöhe

sh. Planeintrag

Die maximal zulässige Traufhöhe ist als Höhenangabe über NN im jeweiligen Bereich festgesetzt.

1.5.2 Firsthöhe

sh. Planeintrag.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist als Höhenangabe über NN im jeweiligen Bereich festgesetzt.

1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Grundstücken (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.6.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

Die Lage der Garagen und Carports sind im Bebauungsplan durch Planzeichen 5.3 festgesetzt.

1.6.2 Stellplatzflächen

Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück (auch außerhalb der Baugrenzen) herzustellen.

1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

1.8. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Soweit im Plan nicht durch Planzeichen 5.4 festgelegt, sind innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen des Lärmpegelbereichs I gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 in der Fassung vom November 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen am Objekt zu treffen.

1.9. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 BauGB)

Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen.

Hierzu sind auf dem Baugrundstück zwei heimische Bäume und je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. 4 heimische Sträucher zu pflanzen.

Eppelheim, den 18.09.2012


Der Bürgermeister




Hinweise:

1. Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).
2. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.
3. Zur Vermeidung von Beschädigungen von Leitungen sowie die Sicherung des freien Zuganges für Leitungen sind die Bauherren verpflichtet, sich über vorhandene Leitungsbestände zu informieren.
4. Zur Vermeidung des Tatbestandes der Tötung und Störung, dürfen Gehölzrodungen erst in der Zeit von Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit sämtlichen Beschlüssen des Gemeinderates wird bestätigt.
Der Bebauungsplan wird ausgefertigt.

Eppelheim, den 18.09.2012


Der Bürgermeister

