

## Teil B - Schriftliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) (§ 4 BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

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

##### 1.1.2 Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

##### 1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Wandhöhe (WH<sub>max</sub>.) gilt das Maß zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche am zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem oberen Wandabschluss (Oberkante Attika).

### 3. BAUWEISE

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, davon abweichend sind folgende Gebäudelängen als Höchstmaß zulässig:

Einzelhäuser (gem. Planeintrag): max. 12 m

Doppelhäuser (gem. Planeintrag): je Doppelhaushälfte max. 9 m

### 4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

#### 4.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sind, soweit nachfolgend nicht eingeschränkt, allgemein zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Hausgärten“ sind Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten nicht zulässig.

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

Garagen sind als offene Garagen (Carports) auszuführen.

Offene Garagen sind überdacht und durch max. 3 Außenwände 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.

#### 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude werden wie folgt beschränkt:

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

### 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. (Aserdamm)

### 7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 7.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,0 m ist zulässig.

Es sind mindestens 3-fach verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

#### 7.2 Begrünung der Hausgärten

Die zeichnerisch als „Hausgärten“ festgesetzten Flächen sind intensiv zu begrünen.

Bauliche Anlagen gem. B 4.2 (Nebenanlagen) sowie Terrassen bis zu einer Größe von max. 10 m<sup>2</sup> sind zulässig.

Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sind nicht zulässig.

### 8. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Auf Baugrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein 3,0 m breiter Streifen als Fläche für Stützmauern, Aufschüttungen und/oder Abgrabungen festgesetzt.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wingertsäcker - Teiländerungsplan VIII (Traubenweg)“ identisch.

### 1. DÄCHER - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1 Dachform und -neigung

1.1.1 Einzelhäuser: Flachdächer und flach geneigte Dächer mit 0-10° Neigung

Doppelhäuser: Flachdächer

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

Zulässig sind dann auch flach geneigte Dächer mit 0-10° Neigung.

#### 1.2 Dachgestaltung

Dächer von Einzel- und Doppelhäusern sind extensiv zu begrünen.

### 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

### 5. ANLAGEN ZUM SAMMELN UND VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in offenen und begrünten Mulden über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Das Muldenvolumen muss mind. 15 Litern pro m<sup>2</sup> anzuschließende Dachfläche betragen.

## 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 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. 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.

### 4. HOCHWASSERANGEPASSTES BAUEN

Da das Gebiet bei einem HQextrem vom Neckar überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden während dem Bauvorhaben und an den Bauwerken, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschuttfibel 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

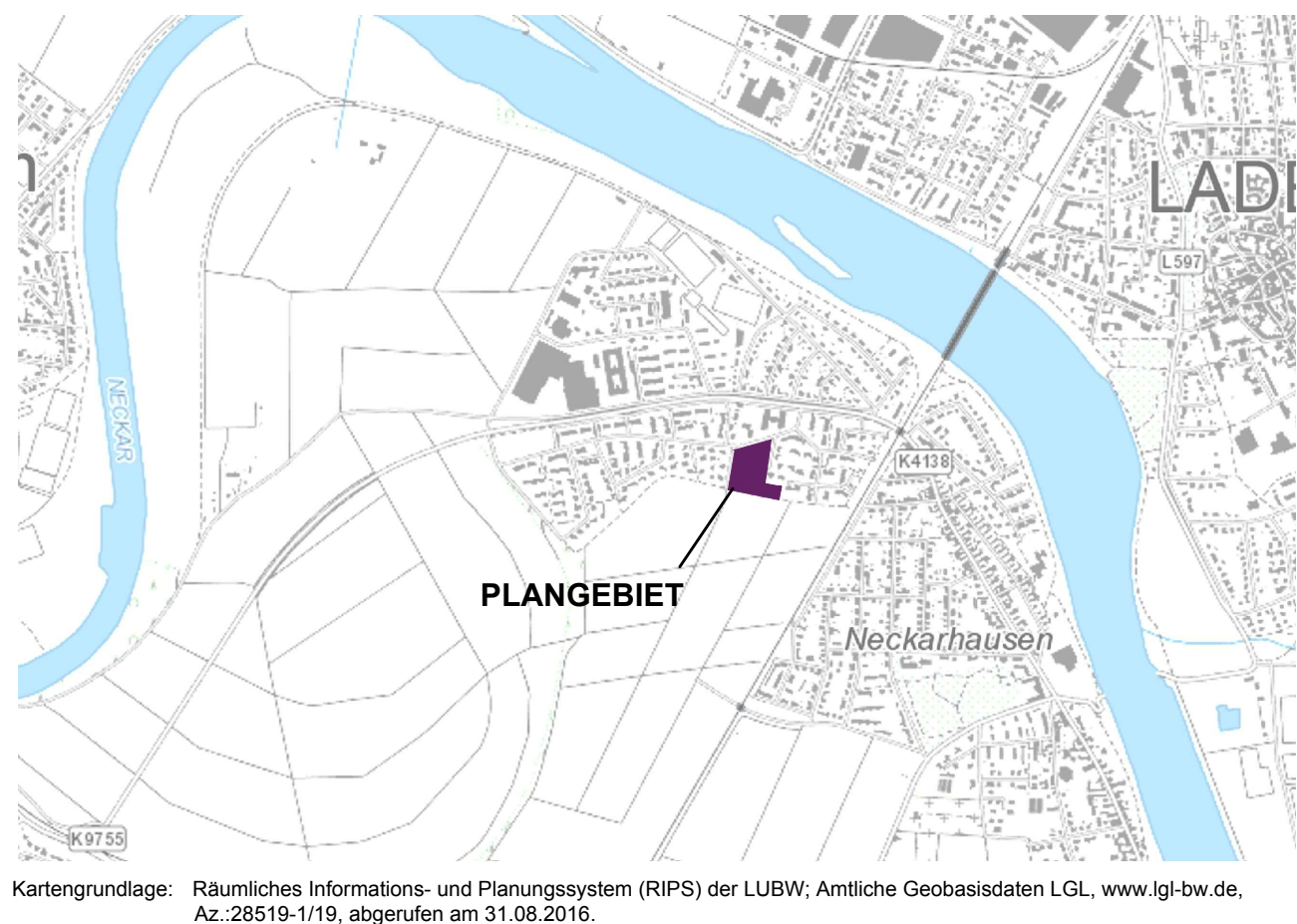
## Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 20.04.2016 am 12.05.2016 (Amtsblatt 19/2016)
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 17.11.2016 (Amtsblatt 46/2016) vom 28.11.2016 bis 30.12.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	am 21.11.2016 bis 30.12.2016
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am _____ am _____

## Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen. Edingen-Neckarhausen, _____ (Michler) Bürgermeister
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____ Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Edingen-Neckarhausen, _____ (Michler) Bürgermeister

## Lage in der Gemeinde



## Gemeinde Edingen-Neckarhausen

## Bebauungsplan: "Wingertsäcker - Teiländerungsplan VIII (Traubenweg)"

## TEILBEREICH A

Fassung für den Satzungsbeschluss   Teilbereich A	Stand	06.03.2017
 <b>STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER</b>	Maßstab	1:500
Mittelstraße 16 69159 Mannheim T +49 (0)621 7934 -12 T +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanungfischer.de	Bearbeiter	CS