

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung
(PlanzVZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
(LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 03. Dezember 2013 (GBl. I S. 389, 440)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
(GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 16. April 2013 (GBl. S. 55).

Landesnaturschutzgesetz
(NatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745), zuletzt geändert am 03. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 417).

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

A 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

A 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

A 1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

A 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), First- /Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

A 2.1.1 Die Grundflächenzahl sowie die First- und Wandhöhe sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

A 2.1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ darf gemäß § 19 BauNVO durch Nebenanlagen um bis zu 50% (d.h. GRZ 0.45) überschritten werden. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgarage) ist nicht anzurechnen, wenn eine intensive Begrünung durch eine Substratstärke von mind. 30 cm sichergestellt ist. (siehe A 4.2)

A 2.1.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut. Auf der Gartenseite sind im zweiten Obergeschoss bei zurückgesetzten Außenwänden größere Wandhöhen zulässig.

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

A 2.1.4 Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf die Höhe des unteren Bezugspunktes nicht unterschreiten.

A 2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

A 2.2.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt.

A 2.2.2 Bei abweichender Bauweise „a1“ ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu bauen.

A 2.2.3 Bei abweichender Bauweise „a2“ ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu bauen.

A 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planzeichnung mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Terrassen und Balkone dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3 m überschreiten.

A 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für „Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig und unterhalb der Erdoberfläche unterzubringen. Dies umfasst auch die erforderliche Rampe zur Tiefgarage.

Sonstige Nebenanlagen (Kellerräume, Fahrradstellplätze, Müllsammelstelle) sind unterhalb und oberhalb der Erdoberfläche zulässig.

A 4. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A 4.1 Begrünung von Tiefgaragenflächen

Die Tiefgaragenflächen sind intensiv zu begrünen.

Die Stärke des Vegetationssubstrats von 30 cm darf nicht unterschritten werden. Auf einem Anteil von 20 % sind Strauch- und Gehölzpflanzungen vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

B 1. Dächer und Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B 1.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° ± 3°.

B 1.2 Dachaufbauten / Dachgestaltung

B 1.2.1 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Summe der Gesamtbreite aller Gauben darf auf jeder Gebäudeseite je Geschoss nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Wandlänge des Hauptgebäudes betragen.

B 1.2.2 Dachaufbauten sind von der Trauflinie und vom Ortgang mind. 1 m und vom First mind. 50 cm abzurücken.

B 1.2.3 Unterbrechungen der Trauflinie durch Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte etc. sind entlang der Hauptstraße unzulässig.

B 2. Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 2.1 Nutzung der Vorgärten

B 2.1.1 Die Vorgärten gemäß Planzeichnung dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

B 2.1.2 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind im Bereich der Vorgartenzzone unzulässig.

B 2.2 Begrünung der Vorgärten

Die Vorgärten sind zu begrünen. Die Grünfläche muss einen Mindestanteil von 50% haben.

B 3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Hauptstraße sind geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. An den übrigen Seiten gelten die Vorschriften nach LBO Baden-Württemberg.

B 4. Anzahl der Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

C HINWEISE

C 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, insbesondere aus dem Tiefgaragenaushub, 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.

C 2. Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes der WW Rheinau der Rhein-Neckar AG Mannheim (LFU-Nr. 222031).

C 3. Abwasserbeseitigung

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten liegt ein kleiner, dem Neckar zugewandter Teil des Bebauungsplans im HQextrem, der übrige Teil im geschützten Bereich bei HQ100.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnte, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Höherziehen von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien - siehe Hochwasserschutzfibel 2012) selbst und auf eigene Kosten sichern sollen.

C 4. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 19.02.2013 am 28.02.2013
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans einschließlich dem neugefassten Geltungsbereich und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung einschließlich der Neufassung des Geltungsbereichs ortsüblich bekanntgemacht	am 23.10.2013 am 07.11.2013
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 18.11.2013 bis 20.12.2013
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	vom 25.11.2013
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis 30.12.2013
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)	am 19.03.2014
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 19.03.2014

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, 26.3.2014

(Marsch)
Bürgermeister

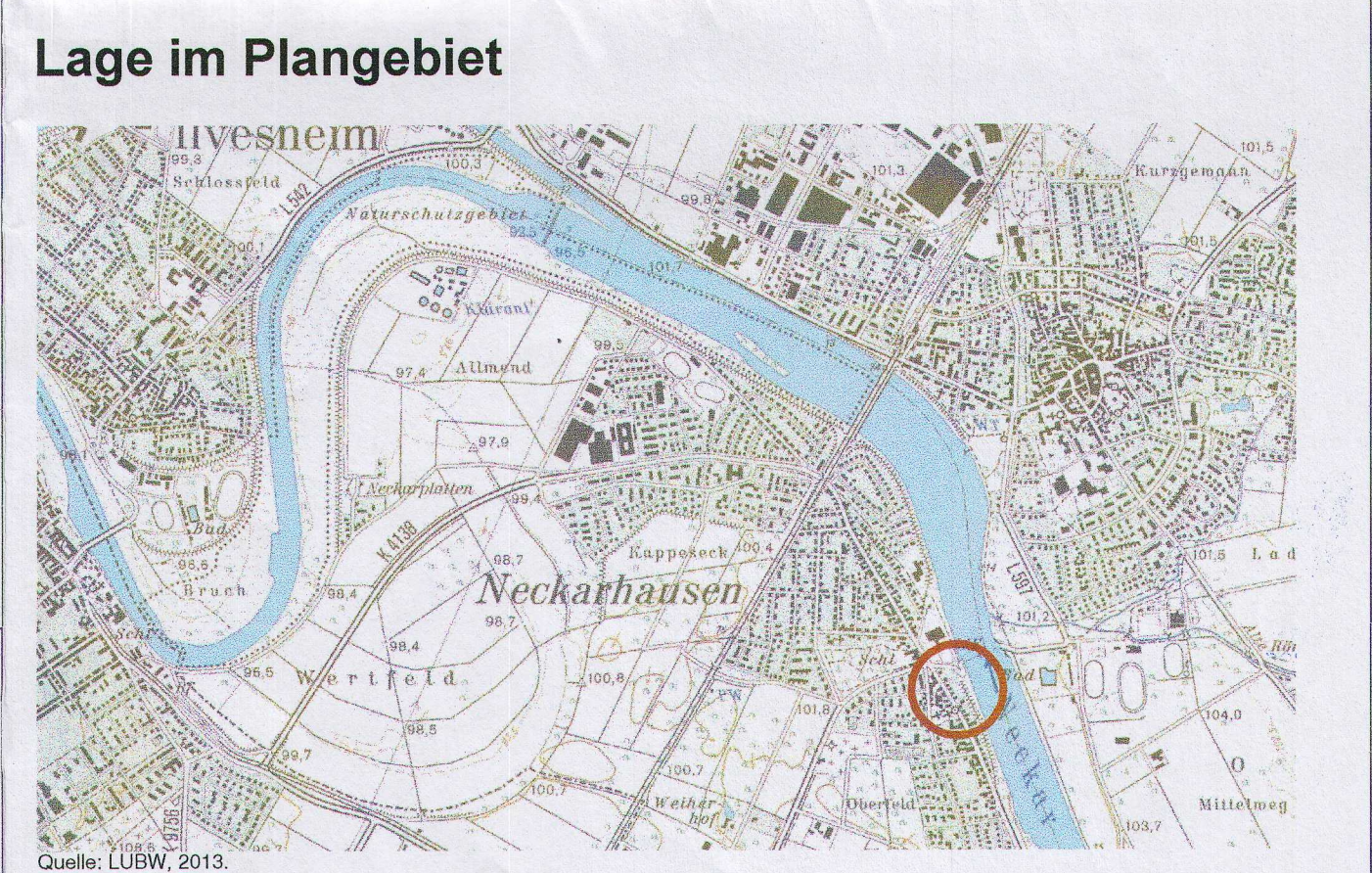
Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Edingen-Neckarhausen Nr. 14 bekannt gemacht am 03.04.2014

Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

Edingen-Neckarhausen, 04.04.2014

(Marsch)
Bürgermeister



Lage im Plangebiet

Edingen-Neckarhausen

Bebauungsplan

"Hauptstraße II im OT Neckarhausen - Teiländerungsplan VI" (Fährzufahrt)

Stand: 20.03.2014

Maßstab i.O. 1:500

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de