Gemeinde Edingen-Neckarhausen Rhein-Neckar-Kreis

A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 – 7 BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) zum Bebauungsplan „Neu-Edingen-Teiländerungsplan I"

B. Örtliche Bauorschriften gemäß § 74 LBO vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521) zum Bebauungsplan „Neu-Edingen-Teiländerungsplan I"

A. Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

A.1 Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

A.1.1 Die Oberkante EG-Rohfußboden darf – in Gebäudemitte über Hinterkante Gehweg bzw. Straße gemessen – nicht mehr als 0,60 m betragen.

A.1.2 Für die Gebäudelängsseiten (nicht Giebelwände) der Wohnhäuser wird eine Wandhöhe von max. 3,45 m festegesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante EG-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt zwischen Innenseite Außenwand und Sparrenunterkante.
Die Geschosshöhe EG hat – gemessen von Oberkante EG-Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der nächsten Geschossdecke – 2,75 m zu betragen.

A.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 7 der Gemeindeverordnung vom 25. Februar 1953 wird durch folgende schriftliche Festsetzungen ersetzt.

A.2.1 Zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Autobahn dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einzäunungen in leichter Bauweise aus Maschendraht errichtet werden.

A.2.2 Untergeordnete Bauteile, das sind Gesimse, Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen, dürfen max. 1,00 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind.

A.2.3 Vorbauten, das sind Erker, Balkone, Pergolen, Kellerabgänge und Terrassen, dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3,00 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind.

A.2.4. Als Ausnahme können Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze durch die vorgenannten untergeordneten Bauteile und Vorbauten zugelassen werden, wenn das Landesamt für Straßenwesen Baden-Württemberg die hierzu erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) von den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 FStrG erteilt.

A.3 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 20, 25 a und b BauGB)

A.3.1 Wird auf einem Grundstück ein weiteres Gebäude mit einer Hauptnutzung errichtet, dann ist auf der bebauungsfreien Fläche mindestens ein Solitärgehölz zu pflanzen.
Die Pflanzenauswahl hat so zu erfolgen, dass die nach den Bestimmungen des NRG Baden-Württemberg max. zulässige Höhe ausgeschöpft wird (siehe anl. Pflanzenliste als Empfehlung). Außerdem ist entlang der Grundstücksgrenze zu dem Feldweg Flst.-Nr. 4586 eine 1,00 m breite und 1,80 m hohe Hecke aus Liguster, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen.

A.3.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können aus als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert werden.

A.3.3 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

A.3.4 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.

A.3.5 Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG und § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

A.3.6 Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Herstellung der inneren Erschließung) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

A.3.7 Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

A.3.8 Niederschlagswasser von Garagen und sonstigen Nebengebäuden soll nach Möglichkeit unter Beachtung der Vorschriften des Wassergesetzes Baden-Württemberg versickert werden bzw. als Gartenwasser verwendet werden.

A.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

A.4.1 Die Erschließung der Bebauung in der zweiten Reihe erfolgt ausschließlich über die Lilienstraße. Eine Zufahrt auf die rückwärtigen Grundstücksteile über den Feldweg Flst.-Nr. 4586 und Flst.-Nr. 4593 ist nicht zulässig; im zeichnerischen Teil ist ein entsprechendes Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

Liegenschaftskataster wird bestätigt.

Heidelberg, den 03.02.1999

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

B. Örtliche Bauvorschriften

B.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Loggien) sind zugelassen; ihre gesamte Länge darf max. zwei Drittel, jedoch bei Dacheinschnitten allein max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Dabei ist zur Traufe ein solcher Abstand einzuhalten, dass sich eine Brüstungshöhe von mind. 0,90 m ergibt; zum Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.

LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— — · — — Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 + 3 BauNVO)

SD — Satteldach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1)

38°-48° — Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dach / Dachneigung

Bebauungsfreie Fläche

Ein- und Ausfahrverbot

Gartenland

Überbaubare Fläche von vordere bis hintere Baugrenze