Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Eberbach - Stadtbauamt

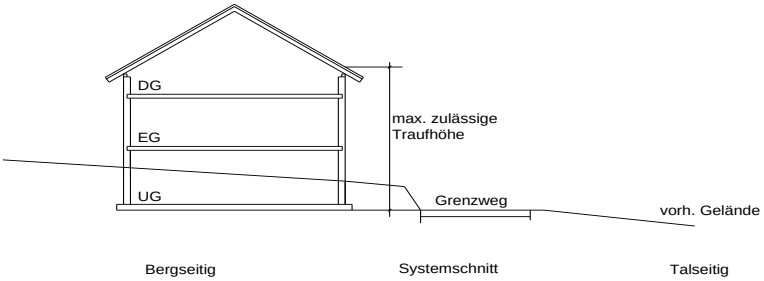
Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Grenzweg“

69412 Eberbach

1. Planungsrechtliche Festsetzungen Baugesetzbuch / Baunutzungsverordnung (BauGB / BauNVO)

1.0	Art der baulichen Nutzung	WA-Gebiet (§ 4 BauNVO) : Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (5) BauNVO die im § 4 (2) BauNVO unter der Ziffer 2 genannten „Anlagen zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die unter der Ziffer 3. genannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO, Ziffern 1 bis 5. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO) und sind damit ebenfalls unzulässig.
1.1	Maß der baulichen Nutzung	siehe Planeintrag
1.2	Zahl der Vollgeschosse	siehe Planeintrag
1.3	Bauweise	siehe Planeintrag
1.4	Höhe baulicher Anlagen	
1.4.1	Traufhöhe	Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der OK Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche.



Grenzt das Gebäude nicht an eine Verkehrsfläche an, so gilt der in der Planvorlage gekennzeichnete Bezugspunkt für die Bestimmung der maßgebenden Traufhöhe.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten sind bis zu einem Viertel der Gesamtgebäudelänge zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Hauptgebäude sind diese bestimmt durch die Baugrenzen (siehe Planeintrag).

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15,00 m² zulässig.
Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden, bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 2,50 m zur Grundstücksgrenze.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 1,50 m ist bei der Errichtung von allseits umschlossenen Gebäudeteilen und Balkonen zulässig, wenn die Gesamtlänge das Maß von 5,00 m nicht überschreitet. Die genannten Gebäudeteile müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

Hauseingangs- und Kelleraußentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubaren Flächen um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.6 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

1.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im bis zu 30 m³ auf dem Baugrundstück zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich und nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenabgewandten Gebäudeflucht

Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.8 Standorte für Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.

1.9 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Grünflächen

Öffentliches Grün (§ 9 (1) 15. und 20. BauGB) :
Die in der Planvorlage dargestellte Fläche ist wie folgt anzulegen und dauerhaft zu pflegen :

Verkehrsgrün :
Die Fläche ist als Grünflächen auszugestalten.
Es ist eine randliche Eingrünung entlang des Grenzweges mit heimischen Sträuchern vorzunehmen.
Dabei sind die Abstände zu der 20 kV- Freileitung zu beachten.
Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist gemäß der Plandarstellung eine Entwässerungsrinne zur Ableitung des Hinterlandwassers / Hangwassers anzulegen.

Private Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB) :
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächenfunktion als Übergang zur freien Landschaft“ sind bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig.
Die Flächen sind gärtnerisch zu nutzen oder als zusammenhängende Grünflächen auszugestalten.
Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist gemäß der Plandarstellung eine Entwässerungsrinne zur Ableitung des Hinterlandwassers / Hangwassers anzulegen.

1.11 Pflanzgebote

Pflanzgebot je Baugrundstück :
Das Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern je Baugrundstück ist gemäß den Festlegungen des Grünordnungsplanes (GOP) ab Seite 78 vorzunehmen.

Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern :
Auf den ausgewiesenen Flächen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind die gemäß den „Örtlichen Bauvorschriften“ zulässigen und in eine Heckenbepflanzung zu integrierten Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune.
Nadelgehölze sind unzulässig.

„Pfg 1“ :
Es ist eine randliche Eingrünung entlang des Grenzweges mit heimischen Sträuchern gemäß den Festlegungen des GOP ab Seite 78 vorzunehmen.

„Pfg 2“ :
Die Eingrünung ist durch Anpflanzung von Hochstämmen gemäß den Ausführungen des GOP ab Seite 78 vorzunehmen.

Bäume im Straßenraum :
Auf den festgesetzten Einzelstandorten sind heimische Laubgehölze gemäß den Festlegungen des GOP ab Seite 78 vorzunehmen.
Diese Standorte sind aus erschließungs- bzw. bautechnischen Gründen verschiebbar.

Zu erhaltende Einzelbäume (Pflanzbindung) :
Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze sind zu erhalten und im Falle eines Abgangs durch Arten aus der Gehölzliste des GOP zu ersetzen.

1.13 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der ausgewiesenen Fläche ist als artenschutzrechtliche cef- Maßnahme ein Steinriegel zur Stärkung der Zauneidechsen-Populationen zu errichten.

1.14 Zuordnungs-

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Teilflä-

festsetzung

chen des „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und den Verkehrsflächen (siehe Anlage dieser Festsetzung) werden die Kosten der

a) unter Ziffer 1.10 aufgeführten randlichen Eingrünung der Verkehrsfläche,
b) unter Ziffer 1.11 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen,
c) Ausgleichsmaßnahme zur Pflanzung von 5 großkronigen Birnenhochstämmen entlang des Grenzweges auf dem Grundstück Flst.- Nr. 3004/5 der Gemarkung Eberbach,
d) Ausgleichsmaßnahme zur Anlage einer Streuobstbepflanzung auf Teilflächen des Grundstücks Flst.- Nr. 3003 der Gemarkung Eberbach,
e) anderweitig im Rahmen des sogenannten „Ökokontos“ bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches) zur vollständigen Kompensation des Eingriffes im Plangebiet

anteilig zugeordnet.

Auf die Verkehrsflächen entfällt dabei ein Anteil von 41,5 % (1065 m² Straßenfläche), auf die Baugrundstücke ein Anteil von 58,5 % (1499 m² versiegelter Fläche aus GRZ 0.25 an den festgesetzten Flächen bzw. an den formulierten Ausgleichsmaßnahmen.

1.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Böschungsflächen :
Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden in Teilbereichen Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind im Plan zeichnerisch dargestellt, sofern die Böschungshöhe das Maß von 0,50 m übersteigt.

Von den Grundstückseigentümern können Stützmauern nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschriften errichtet werden.

Betonfuß :
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

2. Hinweise

Regelung zum Artenschutz

Um eine erhebliche Störung, ggf. Tötung (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG) der nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden, ist die Durchführung der Baufeldbereinigung nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Bodenschutz

Bei Vorhaben, die Eingriffe in das Bodengefüge zur Folge haben, sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetztes Baden-Württemberg zu beachten.

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 der Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24. BauGB).

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24. BauGB).

Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung könnten bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Eberbach anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Stadt Eberbach und das zuständige Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Aus der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A ergeben sich Verbote und Verpflichtungen für die Bauherren und die Stadt Eberbach.
Diese ergeben sich aus der Rechtsverordnung sowie durch ergänzende Bestimmungen z. B: Zulassungen für Baustoffe, Dichtheitsprüfungen für Lageranlagen.
Insbesondere betrifft dies die Abwasserleitungen, die Lagerung und den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und die Nutzung von Erdwärme mittels Wärmepumpen. Letzteres ist durch das Verbot von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen verboten.
Weiterhin ist die Sammlung von Sicker- oder Schichtenwasser mittels Drainagen und deren Ableitung in die Mischwasserkanalisation nicht zulässig.
Die erdberührten Bauteile sind entsprechend dicht auszuführen.

Anschluss an Verkehrsflächen

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 Straßengesetz Baden Württemberg besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie die Kennzeichnung und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung (§ 126 Abs. 1 BauGB).

Grenzbebauung an öffentlichen Verkehrsflächen

Dachüberstände bzw. Regenrinnen u. ä. von Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen oder Nebengebäuden, die unmittelbar auf der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, dürfen nicht in den Straßenraum hineinragen.

Photovoltaik und Solarthermik

Auf den Dächern der Hauptbaukörper sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung zulässig.

Herstellung des Hausanschlusses an das öffentliche Kanalnetz

Das Kanalniveau des Entwässerungskanals im Grenzweg verläuft in einer Höhe, dass die Entwässerung von Geschossen, die unter dem Straßenniveau des Grenzweges geplant sind, nicht mehr im freien Gefälle erfolgen kann.
Bei einer Ausführung von Geschossen unter dem Straßenniveau ist unter Beachtung der Abwassersatzung der Stadt Eberbach ggf. der Einbau einer Abwasserhebeanlage vorzusehen.

Aufgestellt: Eberbach, den 22.11.2012

Stadt Eberbach

Bernhard Martin, Bürgermeister