Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen: Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2. Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die auf dem Flurstück 2149/12 als Sondergebiet ausgewiesene Fläche ist als Festplatz (Zirkus, Volksfest, Vereinsfest, Kirchweih) vorzusehen. Der Nutzungszeitraum darf bis zu 3 Wochenenden pro Jahr betragen.

1.2. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO: Es sind, je nach Planeintrag, nur Einzel- und/oder Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig.

1.2.2. Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

1.2.3. Die Stellung der baulichen Anlagen: Die Außenwände der Gebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen anzuordnen.

1.3. Die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1. Stellplätze: Im Bereich der Planfelder A bis E und H sind Stellplätze nur im Stauraum vor den Garagen zulässig.

1.3.2. Allgemein: Stellplätze und Garagen sind in den der Erschließungsstraße abgewandten rückwärtigen Grundstücksteilen außerhalb der Baugrenzen unzulässig. (Wohngärten).

1.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNV0: Pro Baugrundstück darf 1 Schuppen zur Unterbringung von (Garten-)Geräten, Fahrrädern bzw. als Abstellraum bis zu einer Grundfläche von max. 9 m² und einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m errichtet werden. Im Bereich der Planfelder A bis D, H und den Endhäusern des Planfeldes E sind sie nur innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig, ansonsten nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen.

1.5. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1. Baumpflanzgebote: Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind mit Bäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die ausgewiesenen Bäume im Gartenbereich sind nicht standortgebunden. Die Bäume entlang den öffentlichen Verkehrsflächen können in Abstimmung mit der Grundstückserschließung geringfügig in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

Auf jedem Baugrundstück ist jedoch je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die bereits in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzgebote werden hierauf angerechnet.

Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher gepflanzt werden.

1.5.2. Fassadenbegrünung: Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu bepflanzen. Rank- und Klettergerüste sind - soweit benötigt - vorzusehen.

1.5.3. Lärmschutzwand: Die der Bebauung zugewandte Seite der Lärmschutzwand ist mit kletternden und rankenden Pflanzen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen

1.6. **Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1. Die ständige Zugänglichkeit der in der Planzeichnung eingetragenen Hauptabwasserleitung ist im Bereich der privaten Baugrundstücke durch eine Baulast zu gunsten der Gemeinde zu sichern.

1.7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1. Lärmschutz

1.7.1.1. Aktiver Lärmschutz: An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist eine Lärmschutzwand bzw. die dort ausgewiesenen Garagen sind mit einem Pultdach auszuführen. Ihre Höhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt und bezieht sich auf die Oberkante der Gleise der angrenzenden Bahnstrecke.

1.7.1.2. Passiver Lärmschutz: Die für "Allgemeine Wohngebiete (WA)" in dem Beiblatt 1 der DIN 18 005, Teil 1 vorgeschlagenen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sowie die in den "Hinweisen zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche", erstellt vom Länderausschuß für Immissionsschutz (Stand 08. Mai 1987) bei seltenen Ereignissen maximal zulässigen Beurteilungspegel werden in dem Plangebiet insbesonders während der Nachtzeit zum Teil erheblich überschritten. Die Außenwände von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind entsprechend der im folgenden angegebenen Zeilennummer der Tabelle 8 in DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren:

Gebäude A, C	-	alle Seiten; EG-DG:	Zeile 4
Gebäude B	-	West- u. Südseite:	Zeile 5
	-	Ost- u. Nordseite:	Zeile 4
Gebäude D, E	-	Ost- u. Südseite:	Zeile 5
	-	West- u. Nordseite:	Zeile 4
Gebäude F	-	Westseite; EG, OG:	Zeile 5
	-	Nordseite; EG:	Zeile 4
		OG:	Zeile 5
	-	Ostseite; EG, OG:	Zeile 4
	-	Südseite; EG, OG:	Zeile 4
Gebäude H	-	Ostseite:	Zeile 6
	-	Südseite:	Zeile 5
	-	West- u. Nordseite:	Zeile 4
Gebäude J	-	Ostseite:	Zeile 6
	-	Süd- u. Nordseite: (jeweils östl. Hälfte)	Zeile 5
	-	Westseite, Süd- u. Nordseite (westl. Hälfte)	Zeile 4
Gebäude K	-	Westseite; EG, OG:	Zeile 5
	-	Nordseite; EG, OG:	Zeile 4
	-	Ostseite; EG, OG:	Zeile 4
	-	Südseite; EG:	Zeile 4
		OG:	Zeile 5

Die von den Schaustellern und Festplatznutzern bewirkten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) sind auf einen Wert von 75 dB(A)/m² am Tage und < 70 dB(A)/m² in der Nacht zu begrenzen.

Bei den Gebäuden F und K sollten Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume möglichst auf der zur Schienentrasse abgewandten Seite angeordnet werden. In den jeweiligen Dachgeschossen dürfen keine Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume untergebracht werden.

Bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, daß dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollädenkästen.

Auf die Anlagen 5, 6 und 7 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 97 040 A vom 14.10.1997 der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, das dem Bebauungsplan beigefügt ist, wird verwiesen.

1.8. **Flächen für Aufsch üttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.8.1. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf den letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mindestens 1:1.5 anzulegen. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 30 cm und einem Höhenunterschied bis 50 cm zu dulden.
Entlang der Grundstücksgrenze zu Flurst.-Nr. 2149/66 ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine Stützwand zu errichten. Ihre Höhe ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgelegt und bezieht sich auf Normalnull (NN).

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

2.1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1. Dachform: Siehe Eintrag in die Planzeichnung.

2.1.2. Dachaufbauten (Dachgauben): Sie sind als "stehende" Gauben auszubilden, d.h. die Gaubenhöhe soll etwa das 1 1/2-fache der Breite haben. Die Länge aller Gauben zusammen darf nicht mehr als ½ der Gebäudelänge betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Bei Doppelhäusern entsprechend des § 6 Abs. 7 LBOAVO.

2.1.3. Dachneigung: Siehe Eintrag in die Planzeichnung.

2.1.4. Garagen: Sämtliche Garagen im Baugebiet sind mit einem Sattel- bzw. Pultdach auszuführen. Sie sind dem Hauptbaukörper anzupassen. Bei zusammenhängenden Garagenanlagen sind sie in der Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

2.2. Die Festsetzung der Höchstgrenzen von Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1. Traufhöhe: Sie darf im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 6,50 m betragen. Als Traufhöhe gilt das Maß in Gebäudemitte zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Oberkante Dachhaut bzw. Attika, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

2.3. Die Gestaltung der Stellplätze der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1. Stellplätze und Zufahrten: Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasenpflaster mit groben Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Feinschotter oder Schotterrasen auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgepflastert werden.

2.3.2. Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke: Sie sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Die Auswahl der Pflanzen ist auf die potentielle natürliche Vegetation abzustimmen. Zusätzlich wird das Anpflanzen von regionaltypischen Obstbäumen empfohlen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen.

2.3.3. Einfriedigungen: Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in Form von Zäunen bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Sie sind in eine Bepflanzung mit Hecken oder Sträuchern zu integrieren. An den übrigen Grundstücksseiten sind Zäune auch bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Diese sind ebenfalls mit Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen. Massive Sockel für Zäune dürfen max. 0,30 m hoch ausgeführt werden. Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedigt werden.

2.3.4. Sichtschutzwände: An gemeinsamen Grundstücksgrenzen bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist auf der Gartenseite die Errichtung von Sichtschutzwänden bis zu einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Roh-Fußboden und einer Länge von 3,00 gemessen ab hinterer Gebäudeflucht zulässig.

2.3.5. Stützwände: Entlang den Grundstücksgrenzen zu Flurst.-Nr. 2149/65 und 2149/66 ist eine Stützwand zu errichten. Ihre Höhe ist durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt und bezieht sich auf Normalnull.

3. Hinweis und nachrichtliche Übernahmen

3.1. Belange des Bodenschutzes sowie der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden:

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

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

3. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG Baden-Württemberg gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.).

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

   Auffällige Bodenmaterialien, künstliche Auffüllungen sowie lokal auftretendes Material mit erhöhten AKW- und MKW-Konzentrationen (AKW: Aromatische Kohlenwasserstoffe, MKW: Mineralölkohlenwasserstoffe) sollten entfernt, separiert, deklariert und entsprechend der Einstufung nach der Deklaration verwertet bzw. beseitigt werden.

3.2. Reduzierung des Regenwasserabflusses/Grundwasserschutz:

1. Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser aus Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung darf nur eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmulde mit einer mind. über 30 cm starken belebten (begrünten) Bodenschicht erfolgen. Ein Notüberlauf in die Kanalisation ist vorzusehen.

2. Zur weiteren Reduzierung von Regenwasserabfluß können Zisternen bzw. Rückhalteräume geschaffen werden.

3. Aus Gründen des Grundwasserschutzes dürfen auf wasserdurchlässig gestalteten Stellplätzen oder Zufahrten keine Kraftfahrzeuge gewaschen werden.