

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

2.1 Bebauungsform und Dachgestaltung (§ 11 Absatz 1 Nr. 1 und § 74 Abs. 1 LBO)

Bei einer Ausbildung von Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern (Neigung $\leq 5^\circ$ Grad) sind mindestens 50 % der Dachflächen je Grundstück, einschließlich der Dachflächen von Nebengebäuden, Carports, Garagen und sonstigen überdachten Stellplätze zumindest extensiv, d.h. mit einer Mindestsubstratstärke von 5 cm zu begrünen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind die zur Belichtung und Energiegewinnung genutzten Dachflächen.

Hinweis

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sollte als Material zur Dacheindeckung, möglichst auch für Regenrinnen und Regenfallrohre, kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

2.2 Fassadengestaltung (§ 11 Absatz 1 LBO)

Die sichtbaren Hauptfassadenflächen sind mindestens zu 80 % in gedeckten Farbtönen zu gestalten.

Als Ausnahme sind bei Fenstern, Türen, Teilen von Rankkonstruktionen, Fallrohren und Geländern alle Farbtöne zulässig.

2.3 Befestigte Flächen und Stellplätze (§ 38 Abs. 1 Nr. 12 und 15 u. § 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO)

Die bauliche Ausführung von befestigten Flächen und Stellplätzen im Gewerbegebiet wird entsprechend § 38 LBO festgesetzt.

Von den gesamten zulässigen Flächenbefestigungen sind mindestens die Hälfte wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Schotterbelag etc.) zu gestalten, d.h. es darf keine Ableitung des Niederschlagswassers in das Abwasserentsorgungssystem erfolgen.

Mind. 50 % der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird.

Von diesen Vorgaben darf nur dann abgewichen werden, wenn die Flächen aus wasserrechtlicher Sicht nicht wasserdurchlässig angelegt werden dürfen.

2.4 Werbeanlagen (§ 11 Absatz 3 und § 74 Absatz 1 u. 2 LBO)

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m, bei Einzelschildern 0,80 m nicht überschreiten.

2.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 9 Abs. 1 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mindestbegrünung

a) private Grünflächen der Flutmulde:

Einzelbäume und Gehölze, sowie Kleingewässer sind zu erhalten.

Auf der Böschung der Flutmulde ist durch Nachpflanzen ein durchgängiger Gehölzstreifen mit einzelnen Bäumen als Überhälter herzustellen und zu pflegen.

Die Wiesenfläche der Flutmulde ist offen zu halten und extensiv zu pflegen.

b) verbleibende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:

Mind. 50 % der nicht überbauten und außerhalb des geplanten Hochwasserschutzgebietes gelegenen Fläche darf nicht befestigt werden.

Für das gesamte Planungsgebiet gilt:

Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung im Bereich der privaten Freiflächen sind folgende Pflanzbindungen zu beachten.

Je 150 m² zu begrünender Fläche sind

- 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum (Baum 1. oder 2. Ordnung) oder
- 2 kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung) oder
- 20 Sträucher oder
- 20 lfd m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m)

- 100 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder

eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.

Die entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze können hierbei mit eingerechnet werden.

Vorgärten:

Die Flächen zwischen Erschließungsflächen und der vorderen Gebäudeflucht sind mindestens zu 50 % als Vorgärten / Grünfläche gemäß obiger Pflanzbindung zur Mindestbegrünung anzulegen und zu unterhalten.

Die Vorgartenfläche darf nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Die zeichnerisch vorgeschlagenen Baumstandorte sind zu berücksichtigen.

Diese Pflanzung kann auf die Mindestbegrünung angerechnet werden.

Begrünung von Fassaden und Mauern

Alle Mauern und nicht durch Fenster gegliederte Fassadenflächen mit einer Höhe über 3,00 m, die nicht an eine Grünfläche angrenzen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Als Grünfläche gilt eine Fläche ab einer Mindestbreite von 0,5 m und einer Mindestgröße von 1,00 m².

Für eine Länge von 5,00 m Mauer bzw. Fassade ist eine Kletterpflanze in der Wuchsgröße 100/125 cm gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Für die nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen ist eine Rankkonstruktion anzubringen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,50 m² herzustellen.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO)

Grundsätzlich können Zäune an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an Straßen und Fußwege anschließen. Diese Zäune müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Abstandsstreifen ist mit Ausnahme der Zufahrtbereiche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung dieses Streifens ist unzulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, sind alle Zäune so zu errichten, dass sie einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

Einfriedigungen sind in durchbrochener Form als Laubgehölzhecke oder transparente Holz-, Drahtgeflecht- oder Metallgitterzäune mit einer Hinterpflanzung aus Hecken auszuführen.

Als maximale Höhe der Einfriedigungen sind festgesetzt:

Zur öffentlichen Straßenfläche hin	max. 2,00 m
Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin	max. 2,00 m
Zur Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen	max. 0,80 m

Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind keine umlaufenden Einfriedigungen mit Mauerwerk, Holz, Metall- oder Kunststoffzäunen zugelassen. Als Abgrenzungselement sind ausschließlich Pflanzhecken möglich.

Sichtschutzelemente

Als Sichtschutzanlagen sind Wandflächen aus Holz oder verputztem Mauerwerk oder Gehölzhecken aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenliste zulässig.

Bei Grundstücksgrenzen der offenen Bauweise darf die Gesamtlänge der Sichtschutzanlagen 20,0 m nicht überschreiten. Als Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen sind 2,50 m einzuhalten (außer bei Hecken).

Stützmauern

Stützmauern sind auf den privaten Grundstücken im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,8 m zulässig. In den übrigen Grundstücksteilen sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m und einer maximalen Länge von insgesamt 20,00 m zulässig.

Sie sind aus Natursteinen, verblendeten Betonmauern oder Betonmauerscheiben mit gegliederten Sichtbetonoberflächen herzustellen.

2.7 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemessen von der Mitte der künftigen Erschließungsstraße darf kein Gebäudeteil im GE 7 und GE 8 höher als 12,0 m über der Straße liegen.

Im GE 6 darf kein Gebäudeteil höher als 10,5 m über Geländeneiveau (165,00 m üNN) liegen.

2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.

2.9 Sonstige Auflage

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, dass auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begrünungsplan, der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muss, wird Bestandteil der Baugenehmigung.

2.10 Bodenschutzbestimmungen

Eine Bebauung der Baufenstererweiterung auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 1843 kann in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erst dann erfolgen, wenn feststeht, dass dort keine Maßnahmen zur Sanierung von Boden und Grundwasser erforderlich sind.

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

Bei allen Baumaßnahmen ist soweit noch vorhanden humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max 2m, Schutz vor Vernässung etc.).

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

Im Bebauungsplangebiet anfallender und dort nicht verwertbarer Bodenaushub darf nicht ohne Zustimmung der unteren Abfallbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis einer Verwertung zugeführt werden.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein verdichtetes oder belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Für sämtliche, nicht im Bebauungsplangebiet verbleibenden Bodenaushubmassen ist eine Deklarationsanalyse durchzuführen. Der Untersuchungsumfang wird von der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis (Hr. Schütz; Tel. 06221/522-299) festgelegt. Nach Vorliegen der Analytikerergebnisse ist die Verwertungsmöglichkeit mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten wider Erwarten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Wasserrechtsamt zu informieren.

In diesem Zusammenhang wird vom Wasserrechtsamt festgelegt, ob die Einschaltung eines Gutachters zur Überwachung und Separierung des Bodenaushubs notwendig ist.

Es wird empfohlen, vor einer Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, da aufgrund der Aufschüttungen im gesamten Geltungsbereich mit besonderen Bodenverhältnissen zu rechnen ist.

Zu beachten ist, daß bei Hochwasser der von der Steinach abhängige Grundwasserspiegel entsprechend dem Hochwasserstand ansteigt.