

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO)

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

Im MI sind Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1,2,3,4,5 und 6 BauNVO zulässig.

Im MI sind Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im MI sind Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auch als Ausnahme nicht zulässig. Somit ist § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis:

Zulässig sind auch Vereinsheime und vereinsgebundene Gastronomiebetriebe.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Radweg ist in einer Breite von 3 m mit einer offenporigen Asphaltdecke (z.B. Einkorn-Bitukies; Körnung 8/16 mm mit Splitteinstreu) und einem Quergefälle von 2 % zum bergseitig vorhandenen Entwässerungsgraben herzustellen. Die Längsneigung des Radweges darf 3 % nicht überschreiten.

Um die Sicherheit der Radfahrer zu gewährleisten, sind am Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / In den Kreuzwiesen umfahrbare Barrieren zu errichten und ausreichend zu beleuchten (Netzunterbrechungen gemäß § 43 StVO). Sie sollen auch verhindern, daß Kraftfahrzeuge den Radweg unerlaubt nutzen.

1.5 Wasserflächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der bergseitig vorhandene Entwässerungsgraben ist freizulegen und instandzuhalten, damit er das Niederschlagswasser vom Radweg und vom Steilhang aufnehmen und abführen kann. Der weitere Abfluß unter dem Radweg durch den Dammkörper hindurch in Richtung Steinach muß gewährleistet sein. Das Einleiten von Haushalts- und Produktionsabwässer in den Entwässerungsgraben ist verboten.

Hinweis:

Unter Bezug auf den § 45b WG sollte im MI1 und MI2 das nicht verunreinigte Wasser (z.B. Dachwasser von Dachflächen, die nicht mit unbeschichtetem Metall eingedeckt sind) an geeigneten Stellen über bewachsenen Bodenmulden versickert werden.

1.6 Geländevertiefung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Bei anfallendem Erdaushub ist der Oberboden im Baugebiet geordnet abzutragen, zu lagern und weiter zu verwenden. Er darf weder versiegelt noch mit Unterboden abgedeckt werden.

Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort der Denkmalschutzbehörde zu melden.

1.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Aufgrund der Steilheit des Geländes (Erosionsgefahr, beschleunigter Wasserabfluß) und der ökologischen sowie landschaftsästhetischen Qualitäten des alten Baumbestandes ist die Waldfläche als solche zu erhalten und zu sichern (Bodenschutz-/Erosionsschutzwald).

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit der Verpflichtung vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Besonders erhaltenswerte Einzelbäume sind gekennzeichnet.

Zur Minderung des Eingriffs durch den Radweg sind die beiderseits des geplanten Radweges vorhandenen Strauch- und Gehölzflächen als Heckenabschnitte zu entwickeln und zu pflegen (regelmäßig, aber nur abschnittsweise auf den Stock setzen, Nachpflanzen von standortheimischen Heckensträuchern in Lücken). Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen sollen auf der Talseite unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten Großbäume (*Quercus robur*) im Abstand von ca. 30 m als Überhälter in der Hecke bzw. als Baumreihe gepflanzt werden.

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung im Bereich des geplanten Mischgebietes sind die nicht überbaubaren Flächen grünplanerisch anzulegen, der Boden offen zu halten und unter Berücksichtigung ihrer Zweckbestimmung mit Einzelbäumen zu bepflanzen.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

~~(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 und § 75 LBO für Baden-Württemberg)~~

2.1 Fassadengestaltung (§ 11 Abs. 1 und 2 LBO)

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

Die Hauptfassadenflächen sind mindestens zu 80 % mit mineralischem Putz oder in Holz auszuführen. Fenster sind in Holz- oder Kunststoffausführung zulässig; Türen sind nur in Holzausführung zulässig. Für Wände und Balkonbrüstungen sind alle glatten und glänzenden Flächen wie Fliesen, Platten, Kunststoff und Metalloberflächen unzulässig.

Die Sockelhöhe darf max. 50 cm ab Straßenniveau (gemessen an der seitlichen Begrenzungslinie der Straße) betragen.

2.2 Dachgestaltung (§ 11 Abs. 1 und 2 LBO)

Für Gebäude, Garagen und Nebengebäude gilt:

Es sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung muß > 38° sein. Es sind nur ortstypische Dacheindeckungen zu verwenden.

2.3 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Es ist nur eine Außenantenne sowie Parabolantenne pro Gebäude zulässig. Parabolantennen sind aus gestalterischen Gründen nicht erlaubt, wenn der Anschluß an das Breitbandkabel möglich ist. Die Errichtung von Parabolantennen ist aus gestalterischen Gründen nicht an der Fassade und auf Balkonen erlaubt. Die Anbringung soll möglichst auf der straßenabgewandten Seite erfolgen.

2.4 Gestaltung der Garagen u. Stellplätze (§ 37 u. § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Bauliche Ausführung von Garagen:

Die Errichtung von Garagen im Ml 2 ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Bauliche Ausführung von Stellplätzen:

Sämtliche Flächenbefestigungen sind mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25 % wasserdurchlässig sind (erlaubt ist: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt).

2.5 Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mind. 50 % der nicht überbaubaren Fläche darf nicht befestigt werden. Von den gesamten zulässigen Flächenbefestigungen sind mind. die Hälfte wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Schotterbelag etc.) zu gestalten (d. h. es darf keine Ableitung des Niederschlagswassers in das Abwasserentsorgungssystem erfolgen).

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§75 LBO)

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

3.0 Hinweise zum Bodenschutz

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 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.

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

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