



## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

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

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO); gleiches gilt für Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 (3a) BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 (3a) BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags oder Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 2.1 Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt **0,6**. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauVO).
- 2.2 Die **zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** beträgt **1,2**.
- 2.3 Die **Gebäudehöhe** wird bestimmt durch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die Vordergebäude (im Plan mit G 1 und G 2 bezeichnet) und die Rückwärtige Bebauung (im Plan mit G 2 bezeichnet) unterschiedlich festgesetzt.

Die Werte sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

**Bezugspunkt** für die Ermittlung der zulässigen Höhen ist die OK Gehweg der angrenzenden Erschließungsstraße.

Die **Traufhöhe "TH"** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die **Firsthöhe "FH"** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

### **3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)**

- 3.1 Für die Vordergebäude (G 1, G 2) ist keine Bauweise definiert; für die rückwärtige Bebauung (G 2) ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die Stellung der Hauptgebäude ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.v.m. § 23 BauNVO)**

- 4.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Es werden folgende **Ausnahmen** gemäß § 23 (3) S. 3 BauNVO bestimmt:

Für das Vordergebäude (Neubau, G 2) gilt:

Es ist eine Überschreitung der vorderen und hinteren Baugrenzen um max. 2,0 m für Balkone auf höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

Für die rückwärtige Bebauung (G 3) gilt:

Es ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um max. 2,0 m für Balkone auf höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die vordere Baugrenze darf um max. 2,0 m für die außenliegende Laubengangkonstruktion überschritten werden, wobei von den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von jeweils mindestens 3,0 m einzuhalten ist. Eine Überschreitung um weitere 2,5 m für den Aufzug und die außenliegende Treppenanlage ist in einer Breite von insgesamt höchstens 9,0 m zulässig. Treppenhaus, Aufzug und Laubengang dürfen eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

### **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich auf den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

## **6 Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- 6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird folgendermaßen begrenzt:

Vordergebäude, Neubau (G 2): max. 12 Wohnungen

Rückwärtige Bebauung, Neubau (G3): max. 10 Wohnungen

## **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 7.1 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

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.

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

- 7.2 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine herzustellen.

## **8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Anlage von Stellplätzen sind 8 Laubbäume heimischer Arten (Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v, Stammumfang 12 bis 14 cm) zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen können geringfügig variieren. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.