

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB u. §§ 1-15 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21a BauNVO

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) ist als max. zulässige First- und Traufhöhe mit Höhenbezug auf NN im Plan angegeben. Der maßgebliche Punkt bei der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Aussenwand mit Oberkante Dachhaut.

1.2.2 Anrechenbare Grund- fläche § 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten, Zugänge und Terrassen wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter etc.) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, wenn der Substrataufbau ab Oberkante Betondecke mind. 0,50 m beträgt.

1.2.3 Anrechenbare Grund- stücksfläche bei Ge- meinschaftsanlagen § 21a (2) BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.

1.2.4 Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen

Bei Reihenmittelhäusern darf die max. zulässige Grundfläche durch Terrassen bis max. 10 m² unter Bezugnahme auf § 17 (2) BauNVO überschritten werden.

1.3 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

1.3.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.3.2	Offene Bauweise nur Einzelhäuser	Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.
1.3.3	Offene Bauweise nur Hausgruppen	Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen
1.3.4	Überschreitung der Baugrenze	Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Einrichtungen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser bis zu 5,0 m überschritten werden.
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO	
1.4.1	Anordnung von Garagen	Soweit im Plan nicht besondere Flächen ausgewiesen werden, ist bei Garagen, die parallel zur Straße angeordnet werden, ein Mindestabstand von 2,0 m und bei senkrecht zur Straße angeordneten Garagen ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
1.4.2	Stellflächen	Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze darf flächenmäßig nur zu 2/3 für offene Stellflächen genutzt werden. Gefangene Stellplätze sind zulässig.
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB	
1.5.1	Höchstgrenze bei Hausgruppen	Die Anzahl der Wohnungen bei Hausgruppen wird auf max. 2 festgelegt.
1.5.2	Höchstgrenze bei Einzelhäusern	Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern auf max. 4 festgelegt
1.6	Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB	
1.6.1	Sichtwinkel	Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
1.8	Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB	
1.8.1	Abpflanzungen im WA	Zur weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 30 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. die vorhandene Begrünung zu erhalten. Hierzu sind je angefangene 200 m ² Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem o.g. Pflanzgebot entgegenstehen, sind ersatzweise mind. 5 Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste zu pflanzen.

-
- 1.8.2 Pflanzqualität Die Qualität der geforderten Pflanzen muss den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen „Gütebestimmungen“ für Baumschulpflanzen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V.) entsprechen:
- Laubbäume mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm
 - Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60 – 80 cm hoch
- 1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) 26 BauGB
-
- 1.9.1 Böschungen und Stützmauern Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsfläche auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 0,50 m und einem Höhenunterschied von 0,70 m zu dulden.

Nußloch, den 09.01.2007

Ingenieurbüro Weese + Zuber GmbH
Barlachstraße 25, 69226 Nußloch

2. Hinweise

- | | | |
|-----|-----------------------------|--|
| 2.1 | Bodenverdichtungen | In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. |
| 2.2 | Oberboden | Bei allen Maßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis daher getrennt zu lagern. |
| 2.3 | Bodenmieten | Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.) |
| 2.4 | Bodenverunreinigungen | Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen. |
| 2.5 | Verwertung von Aushubmassen | 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. |
| 2.6 | Aufschüttungsmaterial | Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. |
| 2.7 | Archäologische Funde | Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). |
-

1. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 und § 75 LBO

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

- | | | |
|-------|----------------------------------|--|
| 1.1.1 | Dachform | Satteldach oder Walmdach
bei Garagen und Carports sind auch Flachdach zulässig |
| 1.1.2 | Dachneigungen und Dachgestaltung | von 20° bis 45°
Für Hausgruppen ist bindend 35° festgelegt. Von dieser Bindung kann als Ausnahme bis 5° abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die gesamte Hausgruppe diese Neigung übernimmt. Diese ist durch Baulast zu sichern. |
| 1.1.3 | Dachdeckung | Rot-, Braun- und Grautöne matt
Glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckung ist nicht zulässig.
Solaranlagen sind zugelassen. |
| 1.1.4 | Dachausbildung | Dachaufbauten dürfen folgende Gesamtlängen nicht überschreiten: <ul style="list-style-type: none"> - bei Satteldächern 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge, - bei Walmdächern an der Längsseite 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge, - an der Schmalseite 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge. Die Aufbauten dürfen nicht in den abgewalmten Dachteil ragen. Traufe, First und Ortgang an Satteldächern dürfen durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster nicht aufgelöst werden; der Abstand dieser Bauteile von First und Traufe muß – in der Dachfläche gemessen – mind. 1,0 m und zum Ortgang mind. 2,0 m betragen.

Liegende Dachfenster dürfen in der Fläche nicht größer als 3,0 m ² sein. Sie sind auf Dachaufbauten nicht zulässig. |

1.2 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

- | | | |
|-------|--------------|---|
| 1.2.1 | Werbeanlagen | Abweichend von § 50 (1) LBO wird unter Bezugnahme von § 74 (1) 2 LBO sind Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und auf die Eingangsseite der Erdgeschoßzone zu konzentrieren. Ist das Anbringen im Erdgeschoss nicht möglich, kann sie ausnahmsweise auch in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.
Die Größe der Werbefläche ist auf 2 m ² beschränkt. Ein zentrales Hinweisschild für alle Betriebe kann in Ausnahmefällen mehr als 2 m ² groß sein.
Stechschilder – von der Straße herausragende Schilder – sind auf 1 m ² Größe beschränkt. Sie sind mind. 2,50 m über Gehwegniveau anzubringen.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Großflächenwerbung sind unzulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen darf bei bandartigen Anlagen und Einzelschriften 0,50 m nicht überschreiten. |
| 1.2.2 | Gemeinsame | Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer |
-

	Werbeanlagen	gemeinsamen Werbeanlage –soweit möglich- zusammenzufassen und in Form und Grösse aufeinander abzustimmen.
1.2.3	Nicht zulässige Werbeanlagen	a) Großflächenwerbung b) Werbeanlagen mit Bunt- und Wechsellicht.
1.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke <u>§ 74 (1) 3 LBO</u>	
1.3.1	Außenanlagen	Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
1.3.2	Ausführung von Stellplätzen	Stellplätze sind mit Rasenpflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Rasengittersteinen oder ähnlichem wasserdurchlässigen Material herzustellen.
1.4	Einfriedigungen <u>§ 74 (1) 3 LBO</u>	
1.4.1	Höhe und Gestaltung der Einfriedigung	Im Baugebiet ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine zu mind. 70% durchlässige Einfriedigung bis 0,80 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 0,25 m Höhe zulässig. Mauern sind nicht erlaubt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hierbei ist ein Bodenabstand von mind. 0,10 m einzuhalten.
1.4.2	Artenauswahl	Heckenhinterpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (sh. beigefügte Artenliste mit Vorschlagscharakter) vorzunehmen. Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.
1.5	Außenantennen <u>§ 74 (1) 4 LBO</u>	
1.5.1	Außenantennen	Es ist nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung je Gebäude bzw. Gebäudegruppe zulässig.
1.6	Stellplatzverpflichtung <u>§ 37 (1) LBO</u>	
1.6.1	Anzahl der Stellplätze	Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 (2) 2 LBO wird wie folgt erhöht: a) Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung je Wohneinheit 2,0 St. je Wohnung bis 40 m ² Gesamtwohnfläche 1,0 St.

1.7 Anlagen für Niederschlags-
wasser
§ 74 (3) 2 LBO

1.7.1 Anlagen für
Niederschlagswasser

Für jedes Grundstück ist für die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein Behältnis von mind. 3,0 m³ zur Verfügung zu stellen, welches bei Trockenheit zu entleeren ist. Ein Notüberlauf an die Kanalisation muß vorgesehen werden.

1.8 Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

1.8.1 Ordnungswidrigkeiten

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

Nußloch, den 08.02.2007

Ingenieurbüro Weese + Zuber GmbH
Barlachstraße 25, 69226 Nußloch

Artenliste**Standortgerechte, einheimische Bäume****Großwüchsige Laubbäume**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Obstbäume

Mittelgroße und kleine Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Obstbäume

Standortgerechte, einheimische Sträucher**mittelhohe Sträucher (2 – 5 m hoch)**

Haselnuß	corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Kätzchenweide	salix caprea mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

niedrige Sträucher (bis 2 m hoch)

Buschiger Liguster	Ligustrum obtusifolium regelianum
Niedrige Heckenkirsche	Lonicera xylosteum „Claveys Dwarf“
Purpurbeere	Symphoricarpus chenaultii
Korallenbeere	Symphoricarpus orbiculatus
Brombeere	Rubus fruticosus

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe)

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea pectolaris</i>
Mauerwein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Kletterpflanzen (mit Kletterhilfe)

Anemonenwaldrebe	<i>Clematis montana rubens</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Geisschlinge	<i>Lonicera heckrottii</i>
Immergrüne Geisschlinge	<i>Lonicera henryi</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blaurebe	<i>Wisteria sinensis</i>