

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.
- 1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3: 6,80 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: 9,50 m

Sie ergibt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3: 10,00 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: 12,80 m

Sie ergibt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.3 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 die Höhenlage der Geländeoberfläche - ermittelt aus dem arithmetischen Mittel der Geländehöhe an den Gebäudeecken - im Sinne von § 2 Abs. 6 LBO.

2.4 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Hinterkante des Belages der Neckargemünder Straße, gemessen auf Höhe der südlichen Kante des Gebäudes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der mit T bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Terrassen (auch überdachte Terrassen ohne Seitenwände) zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Im Bereich der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind vorhandene standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

6.2 Nördlich angrenzend an die überbaubare Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebiets WA1 sind zwei großwüchsige Schweizer Wasserbirne-Hochstammbäume als Sichtschutz zur freien Landschaft zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind wieder entsprechend zu ersetzen.

6.3 Auf den privaten Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter und heimischer Laubbbaum in der Qualität "3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm" zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Erhaltung vorhandenen Bäume kommt der Neuapfianzung gleich.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die in der Planzeichnung mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Baufläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der westlich anschließenden privaten Grünfläche und der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen zu belasten.

7.2 Die in der Planzeichnung mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der westlich anschließenden privaten Grünfläche und der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen zu belasten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

8. Dachflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15°- 40° zulässig. Abweichend von Satz 1 beträgt bei Pultdächern die maximal zulässige Dachneigung 22°.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind zudem geringere Dachneigungen zulässig.

9. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasser durchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

9.2 Die Anlage von Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig.

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar auszugestalten.

11. Zahl notwendiger Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen