

# Stadt Neckargemünd

## Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Dilsberg - Neckargemünder Straße 7“

### 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 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter und heimischer Laubbaum 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 Neuanpflanzung 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 wasserdurchlässigen 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

## **C. HINWEISE**

### **Gestaltung der Bebauung**

Es wird angeregt, bei der Neubebauung eine traditionelle Formensprache (z.B. hinsichtlich Dach- und Fensterform), zurückhaltende Farbgestaltungen sowie regionale Baumaterialien (wie z.B. Buntsandstein und Holz) zum Schutz des Landschaftsbildes (des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes) zu wählen.

### **Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Ar-

beiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Zum Schutz des Grundwassers wird empfohlen, auch bei Regenrinnen und Regenfallrohre auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten.

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die im Allgemeinen Wohngebiet auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

### **Bodenschutz**

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 verständigen.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

### **Denkmalpflege**

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für

Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, der Stadtverwaltung Neckargemünd oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).