

STADT NECKARGEMÜND
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN
"WEST-STADT, 1. ÄNDERUNG"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1-7) BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 11 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH 12,4 m Traufhöhe, als Höchstmaß
FH 14,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
offene Bauweise
abweichende Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

Füllschema Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der Baulichen Nutzung, Bauweise

B. Sonstige Planzeichen

Diagram showing symbols for building footprints, boundaries, and lot numbers with corresponding text descriptions.

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Diagram showing symbols for existing buildings, boundaries, and lot numbers with corresponding text descriptions.

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 zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Tankstellen.
1.4 Das sonstige Sondergebiet „soziale und gesundheitliche Zwecke“ dient der Unterbringungen von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für Kinder, Jugendliche und Familien. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für Kinder, Jugendliche und Familien
- Büro- und Verwaltungsgebäude
1.5 Im sonstigen Sondergebiet „soziale und gesundheitliche Zwecke“ können ausnahmsweise zugelassen werden:
- sonstige Aus- und Fortbildungseinrichtungen, deren Betriebsabläufe den Störgrad nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht überschreiten
- nur im Sondergebiet SO 1: Wohnungen, welche den zulässigen Nutzungen zugeordnet und hinsichtlich der beanspruchten Geschossfläche untergeordnet sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)
2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der Hermann-Walker-Straße, gemessen am grundstückseitigen Rand in der Mitte der Grundstücksgrenze, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der Hermann-Walker-Straße, gemessen am grundstückseitigen Rand in der Mitte der Grundstücksgrenze, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
2.3 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einem Wert von 0,45 und in den Sondergebieten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
2.4 Eine weitergehende Überschreitung ist zulässig für Flächen von Spielplätzen und Spielgeräte sowie sonstige Flächen für das freie Kinderspiel, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind und mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im Sondergebiet SO2 ist als abweichende Bauweise festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
5.2 PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
5.3 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
5.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warm-weißen LEDs zum Einsatz kommen.
5.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind - außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)
6. Dächer
6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-50° zulässig.
Im Sondergebiet 2 sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude sind zusätzlich auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.
6.2 Als Material für die Dacheindeckung ist im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet SO 1 nur eine Eindeckung in Form von Biberschwanz- oder Falzieiegeln sowie mit Schiefer zulässig. Zulässig ist zudem nur Eindeckungsmaterial in dunklen, matten Farbtönen. Dacheindeckungsmaterialien mit stark reflektierenden oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Solche unzulässigen Materialien sind glasierte Dachsteine, polierte Metall-Dacheckungsmaterialien und einseitig oder beidseitig verspiegelte Gläser und Kunststoffe.
6.3 Dachgauben sind nur zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.
6.4 Die Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m unterhalb des Dachfirstes, gemessen senkrecht zum First im Verlauf der Dachfläche, einhalten. Eine Gesamtlänge der Gauben von maximal 1/3 der jeweiligen darunter liegenden Fassadenlänge des Gebäudes darf nicht überschritten werden.
6.5 Von Giebeln, Graten, Kehlen und benachbarten Gauben ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
6.6 Die Ausführung der Gaubeneindeckung muss in Material und Farbe den in Punkt 6.2 formulierten Anforderungen für das Hauptdach entsprechen.
6.7 Die Summe der Dachflächenfenster darf 1/3 der Gebäudfenster nicht überschreiten. Auf jedes Dachflächenfenster muss beidseits eine geschlossene Dachfläche von mindestens der gleichen Breite folgen.
6.8 Der Dachüberstand darf sowohl am Ortgang als auch an der Traufe höchstens 0,50 m betragen.
6.9 Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie insbesondere Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung oder Sonnenkollektoren zur Wassererwärmung, sind unberührt von den Festsetzungen zur Dachgestalt auf den Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Sonstige Vorschriften zur Zulässigkeit und Ausgestaltung der in Satz 1 genannten Anlagen gelten hiervon unberührt.

- 7. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind entsprechend § 9 (1) Nr.1 LBO als Grünflächen auszugestalten.
7.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 m, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, zu erhalten.
8. Zahl notwendiger Stellplätze
Je Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze herzustellen.
Für Arztpraxen und soziale Einrichtungen mit vergleichbarem Publikumsverkehr ist je 30 m² Nutzfläche (ohne Sozial- und Sanitärräume, Umkleideräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen) mindestens 1 PKW-Stellplatz herzustellen.
Für Büro- und Verwaltungsräume ohne bzw. mit geringem Publikumsverkehr ist je 40 m² Nutzfläche (ohne Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen) mindestens 1 PKW-Stellplatz herzustellen.
C. HINWEISE
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.
Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, 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 zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.
Der Überlauf einer Zisterne muss entweder
- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden.
über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn
- das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.
Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

- 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.
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 Ländearbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Ländearbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

- Artenschutz
Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Rodungsarbeiten und Gebäudeabriss gemäß § 39 BNatSchG sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).
Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände kann sicher vermieden werden, wenn die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:
- Erhaltung und Schutz der beiden Tannen an der südlichen Plangebietsgrenze während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 und mit einem ortsfesten Zaun.
- Untersuchung auf Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen vor Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden. Gegebenenfalls werden bei Feststellung von Vorkommen streng geschützter Arten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Installation und dauerhafter Erhalt von zwei Fledermauskästen/-Brettern im Umfeld des Plangebietes. Eine Installation ist sowohl an Gebäuden als auch an Gehölzen möglich
- Bei Abriss des Schuppens/Garage auf Flurstück 799/1: Anbringung eines elster- und eichelhäherischen Halbhöhlennistkastens an geeigneter Stelle auf dem Grundstück oder am Gebäude.

Denkmalpflege
Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart - 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).

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802) geändert worden ist.
LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 571, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 10.11.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 19.11.2020
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 13.11.2020 bis: 08.01.2021
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 10.11.2020
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 19.11.2020
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 27.11.2020 bis: 08.01.2021
7. Über die während der öffentlichen Auslegung und7 Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 28.09.2021 Beschluss gefasst.
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 28.09.2021
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Neckargemünd, den
Frank Volk
Bürgermeister

- 10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. Neckargemünd, den

Frank Volk
Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

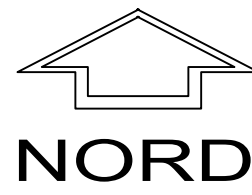
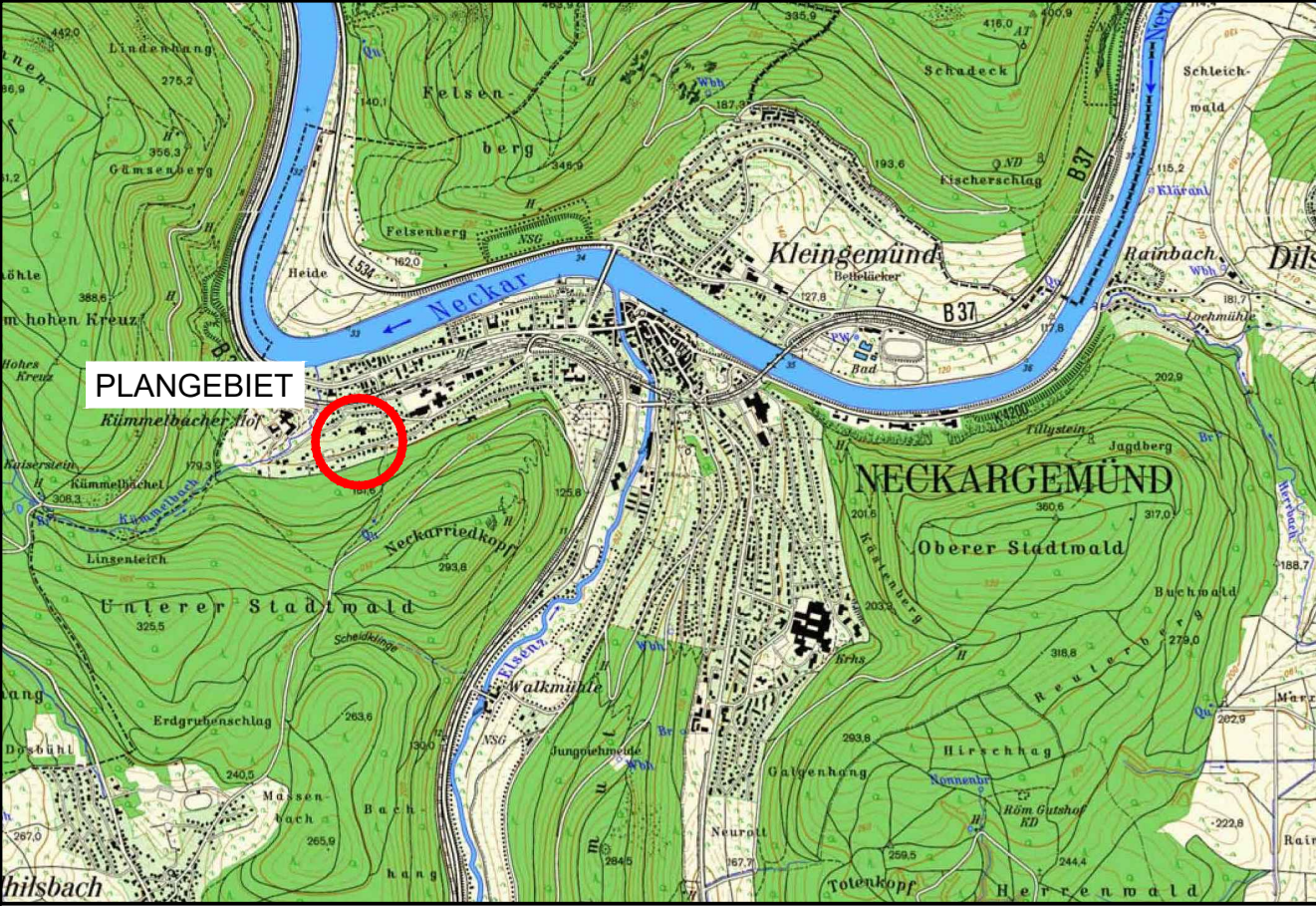


Table with project details including Bauh., Projekt, Plan, and dates.