



Bebauungsplan „Zwischen Karlstraße und Leimbach“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, (§ 9 Abs. 1-3 und Abs. 5-7 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach Abs. 3 Ziffern 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für ein Teilgebiet, in dem vorwiegend neue Gebäude errichtet werden sollen, wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für das Teilgebiet, in dem überwiegend bestehende Gebäude ausgebaut und erweitert werden sollen, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt (§ 17 Abs. 3). „Weitere Überschreitungen“ nach § 19 (4), d.h. größer als 0,8 Grundflächenzahl, sind nicht zulässig. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,60 m, die maximale Gebäudehöhe auf maximal 11,0 m festgesetzt.

Die Maße beziehen sich auf Normalnull gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (i.M. = 101,838 m).

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen mit Bauteilen um 1,80 m bis zu maximal 1/3 Gebäudebreite (-länge) sind als Ausnahme zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gärtnerisch angelegt werden sollen (Planzeichen 5.4) werden sämtliche Nebengebäude und Anlagen einschließlich Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen. Ausnahmsweise dürfen erforderliche Stellplätze auf den dem Erschließungsweg zugeordneten Flächen angeordnet werden. Diese Ausnahme gilt auch für Sichtschutzblenden (Ziffer 8) sowie Freiplätze und Terrassen.

In den übrigen Freiflächen (Planzeichen 5.3) sind solche Nebenanlagen und Anlagen wie z.B. Überdachungen und Pergolen sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

4. Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt in Form einer Grenzbebauung. Die Grenzbebauung ist durch die Festsetzung von Baulinien vorgegeben. Bezüglich der übrigen Grenzen gilt offene Bauweise.

5. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig, sowie in den den Erschließungsstraßen zugeordneten Flächen (Ausnahmeregelung s. Ziffer 3).

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch vorhandene Straßen, Karlstraße und Heidelberger Straße. Zur Erschließung von Grundstücken im Inneren des Quartiers wird eine Fläche mit einem Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

7. Dächer / Dachaufbauten

Als Dachform wird das Sattel-, Walm- oder Pultdach mit einer Mindestneigung von 20° und einer maximalen Neigung von 45° vorgegeben, wobei für Garagen und Nebengebäude eine minimale Dachneigung von 10° gilt.

Die Eindeckung ist in den Farben naturrot bis dunkelbraun zulässig.

Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Mindestdachneigung von 30° als Satteldach- oder Schleppgaube zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr $\frac{1}{2}$, jede Einzelgaube nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, maximal 4,00 m betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,00 m, vom First einen Abstand von mindestens 3 Dachziegelreihen einhalten.

8. Einfriedungen

Zwischen den Doppelhaushälften ist ein Sichtschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von maximal 4,00 m in Holz oder Mauerwerk über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig.

Die Einfriedungen generell sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in Form von Maschendraht oder vergleichbarer durchlässiger Ausführung zulässig. Die Höhe der Einfriedung vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 0,80 m gemessen ab Oberkante Gehweg nicht überschreiten.

9. Gestaltung der Freiflächen

Die Erschließungsflächen (Stellflächen und Hauszugänge) sind mit offenen Fugen zu gestalten, die gestatten, dass das Regenwasser einsickern kann (Fugenanteil größer/gleich 35%), oder als wassergebundene Decke auszubilden (diese Vorgabe gilt nicht für die Erschließungsstraße). Die im Bebauungsplan mit gestalterischen Auflagen belegten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 18.11.1994 tritt der Bebauungsplan in Kraft.



(Bürgermeister)

