

# Teil A - 1 Textliche Bestimmungen

## **1. Textliche Bestimmungen zur Zulässigkeit**

Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kann im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Voraussetzung dafür ist, dass die folgenden näheren Bestimmungen auf dem Baugrundstück eingehalten werden:

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Hauptnutzung auf dem Baugrundstück ist die Wohnnutzung. Auf dem Baugrundstück darf das Wohnen in maximal einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und in keinem weiteren Gebäude stattfinden.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung nach §§ 18-20 BauNVO**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl von 0,15 ist einzuhalten (Höchstmaß).

Sie darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen außer solche in Form von Gebäuden sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 0,15 und bei Ausführung als Teilversiegelung um weitere 0,1 der Grundstücksfläche überschritten werden. Dabei ist die Überschreitung durch oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze jedoch auf max. 0,05 der Grundstücksfläche begrenzt.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß zeichnerischem Teil auf maximal ein oder zwei Vollgeschoss begrenzt. Auf dem Flurstück Nr. 4252 ist das zweite Vollgeschoss jedoch nur zulässig, wenn der Baubereich mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss nicht beansprucht wird.

#### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die trauf- und attika- sowie bei Pultdächern auch firstseitigen Wandhöhen dürfen (auch bei Staffelgeschossen)

- ▶ bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4,5 m sowie
- ▶ bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6 m bzw. - bei Wahrung einer Gebäudehöhe von 6,5 m über der Geländehöhe am Hauseingang - 6,5 m,

über der Fertig-Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses, maximal jedoch der Geländehöhe am Hauseingang zzgl. 0,5 m, nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe über Gelände darf für die einzelnen Fassadenabschnitte zudem 7,5 m nicht überschreiten.

Oberer Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand ohne Berücksichtigung von untergeordneten Dachgauben.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise nach §§ 22-23 BauNVO**

Wohngebäude sind in ihrer Lage und unbenommen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen eingeschränkt. § 23 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 BauNVO gelten analog.

Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig.

### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

#### **1.4.1 Nebenanlagen**

Auf dem Baugrundstück sind freistehende Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 30 m<sup>2</sup> pro Gebäude und insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### **1.4.2 Stellplätze und Garagen**

Oberirdische Garagen sind in den Flächen für oberirdische Garagen zulässig. Stellplätze sind nur nicht überdacht in der Fläche für Stellplätze zulässig.

Darüber hinaus sind auf dem Baugrundstück dem Wohnhaus dienende oberirdische Garagen oder Carports mit insgesamt maximal vier PKW-Stellplätzen am Baufenster zulässig, jedoch nur auf dem Baugrundstück selber und innerhalb der um 6 m parallel vergrößerten Fläche des Baufensters. Vor jedem oberirdischen Garagenstellplatz darf ein nicht überdachter PKW-Stellplatz liegen.

## 1.5 Erschließung

Neubauvorhaben setzen das Vorhandensein einer geordneten Grundstückszufahrt sowie die geordnete Schmutzwasserbeseitigung durch Kanalanschluss an der Kanalisation voraus.

# Teil A - 3 Hinweise

## Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich gemäß der am LGRB vorhandenen (groben) Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss und holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

## **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

## **Bodenverunreinigungen**

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.

## **Grundwasser**

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

## **Abwasser**

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden

## Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem 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.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- ▶ Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- ▶ befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- ▶ öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen,
- ▶ beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

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

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis zu beantragen.

## Flora, Fauna und Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte die vorhandenen gewachsenen Baumstrukturen erhalten und bei Abgang durch neue große einheimische standortgerechte Bäume ersetzt werden. Gerade aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Waldrand und zum grünen Offenland der westlichen Abhänge ist z.B. ein hohes Aufkommen geschützter Vogelarten zu erwarten (weitere geschützte Arten, z.B. Fledermäuse, sind ebenfalls nicht ausgeschlossen).

Bei Gehölzrodungen und Bauvorhaben sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht (insbesondere § 44 BNatSchG) zu beachten. Die Rodung von Gehölzen darf daher im Allgemeinen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Insbesondere bei großen Fensterflächen sollte auf eine vogelfreundliche Gestaltung geachtet werden.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen. Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

In Bezug auf das Landschaftsbild empfiehlt sich, die Dachform des Hauptgebäudes ortstypisch als Satteldach zu gestalten. Die Gestaltung der Außenwände und Dächer sollte im Hinblick auf das Landschaftsbild mit gedeckten Farben erfolgen.

## Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

## Kriminalprävention

Der Einbau von Sicherungstechnik zum Schutz vor Einbrüchen ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Informationen zur Sicherungsmöglichkeiten werden bereitgestellt durch

- ▶ die Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2-4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: [beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de](mailto:beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de),
- ▶ eine Broschüre im Internet: [www.polizeiberatung.de](http://www.polizeiberatung.de),
- ▶ zur Förderung der KfW im Zusammenhang mit energetischen Programmen und der Förderung altersgerechten Wohnraums:  
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote>

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine kostenlose Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an.

Um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren ist es für den Einzelaspekt der Kriminalprävention von Vorteil, Parkplätze „offen“ einsehbar zu gestalten, nicht mit Hecken und Büschen einzufassen und ausreichend zu beleuchten.

Des Weiteren wird eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr empfohlen sowie die Nutzung der Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention „Stadtplanung und Kriminalprävention“.

Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention sind auf Wunsch per Email erhältlich ([praevention.ma@polizei.bwl.de](mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de)).