



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Halbmorgen“, 4. Änderung,
Stadt Waibstadt

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Höhe baulicher Anlagen

1.1.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohboden) darf das Maß von 0,40 m nicht überschreiten. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

1.1.2 Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen der Gebäude betragen

- bei 1-geschossigen Gebäuden 3,50 m
- bei 2-geschossigen Gebäuden 6,20 m

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, wenn nicht anders angegeben, das talseits an die bauliche Anlage angrenzende natürliche Gelände (Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).

Für Gebäuderücksprünge in einer Breite bis maximal 1/3 der Gebäudelänge kann ausnahmsweise eine höhere Traufhöhe zugelassen werden.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3. BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Firstrichtung ist für die Hauptgebäude verbindlich. Untergeordnete Dachteile können davon abweichen. Die Gebäude sind grundsätzlich parallel zur Straße auszurichten. Abweichende Firstrichtungen können im Einzelfall als Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn auf den Dachflächen aktive Solarsysteme installiert werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1.

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

4.2.

Zwischen Garagen bzw. Nebenanlagen in Form von Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten werden.

Überdachte PKW-Stellplätze werden in diesem Bereich zugelassen, wenn sie keinerlei Wandelemente aufweisen.

Der Mindestabstand der die Dachfläche tragenden Stützen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 0,50 m.

4.3.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, wenn das Brutto-Raumvolumen 40 m³ nicht überschreitet.

Steht die Nebenanlagen in einem baulichen Zusammenhang mit Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche, so darf die Gesamtkubatur die Größe von 40 m³ ebenfalls nicht überschreiten.

5. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

Bei Baumaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 28209 ist der Baum-Bestand weitestgehend zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist für jeden abgängigen Baum ein gleichartiger hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm neu anzupflanzen.

B Empfehlungen und Hinweise

1. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Freimachen eines Grundstückes im Vorfeld einer Bebauung, auch im Innenbereich, die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39, 44 ff. BNatSchG) zwingend zu beachten sind.

2. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet „Halbmorgen“ liegt in der Zone III B des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 07.09.1988 festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226208. Die hier formulierten Vorgaben sind zu beachten.

3. Erdsonden

Erdsonden-Anlagen dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises betrieben werden.

4. Bodenschutz/Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

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.

5. Versickerung bzw. Speichern von Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser aus Gründen des Hochwasserschutzes in Zisternen (Regenwasserspeicher) zu sammeln und auf dem Grundstück zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen kann am Mischwasserkanal angeschlossen werden.

6. Fremdwasser

Fremdwasser (Quellen, Brunnen, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.

Falls für Drainagen keine getrennte Ableitung möglich ist, müssen Keller als „weiße Wanne“ wasserdicht ausgebildet werden.

7. Nutzung von Sonnenenergie

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

8. Baumaterialien

Baumaterialien, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser oder Boden mit Blei, Kupfer oder Zink führen könnten, sollten nicht verwendet werden (ggf. verwendet z. B. bei Metalldächern, Dach- und Regenrinnen, Ziegeln mit Bleiglasuren, Kaminverwahrungen, Fenstereinfassungen usw.).

9. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

10. Fassaden-Begrünungen

Es wird angeregt, Teile der Fassaden mit standortgerechten, heimischen Rank-Pflanzen (siehe Pflanzliste) zu begrünen.

11. Garagen

Es wird angeregt, die Dachflächen von Garagen und überdachte PKW-Stellplätze zu begrünen (Fetthenne, Gräser und Wildstauden).

Aufgestellt : Sinsheim, 10.01.2013; redaktionell ergänzt : 15.07.2013 – GI/Ru

Joachim Locher, Bürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt