

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**

1.1 Im Reinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Zulässigkeit von Räumen für freien Berufe gemäß § 13 BauNVO bleibt unberührt.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen

1.3 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.4 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**

2.1 Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl bei Baugrundstücken mit

- einer festgesetzten GRZ von 0,2 auf bis zu 0,21
- einer festgesetzten GRZ von 0,25 auf bis zu 0,275
- einer festgesetzten GRZ von 0,3 auf bis zu 0,33

überschritten werden.

2.2 Bei Baugrundstücken, für die regelmäßig nur 1 Vollgeschoss zulässig ist, sind ausnahmsweise weitere Vollgeschosse zulässig, wenn die tieferliegenden Vollgeschosse im Mittel mehr als 1,00 m unter der Geländeoberfläche liegen.

2.3 Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu betrachten.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Mit Ausnahme von straßenseitigen Baugrenzen können sonstige Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn sich dadurch die bei Einhaltung der Baugrenze größtmögliche Gebäudelänge oder Tiefe oder beide jeweils um nicht mehr als 1,0 m verlängert. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB, §§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 4.1 Garagen und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 4.2 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück stehen. Ausnahmsweise können geringere Abstände zugelassen werden, wenn die Sicherheit oder die Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

### **5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

- 5.1 Nach LBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 5.2 Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.3 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauGB sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **7. Dächer**

- 7.1 Dacheinschnitte, Dachterrassen, Nebengiebel sowie Dachaufbauten (einschließlich Dachgauben) dürfen einzeln oder in der Summe nicht größer als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge sein. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,25 m betragen.

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudeteile im Dachbereich, die gegenüber den darunterliegenden Teilen der Außenwände eines Gebäudes zurücktreten.

- 7.2 Die Firste von Dachaufbauten und Nebengiebeln bzw. die Schnittlinien der Dachflächen von Dachaufbauten mit dem Hauptdach müssen tiefer als der First der Dachflächen, auf die aufgebaut bzw. in die eingeschnitten wird, sein und müssen zu diesen einen Abstand von mindestens 0,40 m – gemessen in der Dachschräge – aufweisen.
- 7.3 Durch Dachaufbauten darf die Dachtraufe nicht durchbrochen werden. Zur Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,40 m – gemessen in der Dachschräge – einzuhalten.
- 7.4 Dachaufbauten dürfen keine gegenüber der zugehörigen Dachfläche entgegengesetzte Dachneigung aufweisen.
- 7.5 Flache und flach geneigte Dächer: Zulässig sind Flachdächer, Sattel- oder Walmdächer bis 22° Neigung sowie Pultdächer bis 11° Neigung.
- 7.6 Sonstige geneigte Dächer: Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer bis 40° Neigung sowie Pultdächer bis 20° Neigung.
- 7.7 Pultdächer sind nur zulässig, wenn an der tieferliegenden Traufseite der Abstand zwischen der Oberkante vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und der Oberkante des darunter liegenden Vollgeschosses maximal 1,00 m beträgt.
- 7.8 Bei Mansarddächern gilt die Regelung zur Dachneigung nur für den oberen Dachabschnitt.
- 7.9 Für untergeordnete Dachflächen (max. 20 % der Gesamtdachfläche) sind abweichende Neigungen zulässig.

## **8. Werbeanlagen**

- 8.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 8.2 Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden.

## **9. Einfriedungen**

- 9.1 In den Wohn- und Mischgebieten sind bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über Oberkante außerhalb angrenzendem Gelände gestattet.
- 9.2 Abweichend davon sind im Reinen Wohngebiet WR 23 (Gartenhofhäuser) Umfassungsmauern mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig.
- 9.3 Die Höhen von Stützmauern, die zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich waren, sind bei der Ermittlung der zulässigen Einfriedungshöhe nicht zu berücksichtigen.

## **C. HINWEISE**

### **Immissionsschutz**

Das Planungsgebiet unterliegt in Teilbereichen Verkehrslärmimmissionen der Industriestraße (K 4100) sowie der Bahnlinie Heidelberg – Sinsheim. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude gemäß § 14 LBO einen ihrer Nutzung entsprechenden

Schallschutz haben müssen. Ein diesbezüglicher Nachweis kann im Baugenehmigungs- bzw. im Kenntnisgabeverfahren gefordert werden.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen 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.

### **Hochwasserschutz**

Entlang der Elsenz können Teilflächen bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden. Es wird empfohlen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden an Gebäuden, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten sichern.

### **Bodenschutz**

Sofern bei Durchführung von Erdarbeiten abfallrelevantes Material angetroffen wird, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen. Die abfallrechtlichen Maßnahmen sind mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

Im Planungsgebiet befinden sich vier Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster enthalten sind. Die Flächen liegen alle im Bereich der Industriestraße. 3 dieser Flächen sind in die Kategorie A (Archivieren und Ausscheiden aus der Altlastenbearbeitung) eingestuft, eine Fläche in die Kategorie B-Entsorgungsrelevanz. Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster enthalten Flächen können bei berechtigtem Interesse bei der Gemeinde erfragt werden.

Auch bei Flächen, die in „A“ eingestuft sind, können kleinräumige Untergrundverunreinigungen nicht völlig ausgeschlossen werden. Daher ist bei allen Eingriffen in den Untergrund auf den im Bodenschutz- und Altlastenkataster enthalten Flächen auf geruchliche und optische Auffälligkeiten zu achten, die auf Untergrundverunreinigungen hinweisen könnten und das Wasserrechtsamt in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

### **Auffüllungen**

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### **Grundstücksentwässerung**

Für Neu- und Umbauten werden abflussmindernde Maßnahmen wie der Bau von Zisternen, die wasserdurchlässige Gestaltung von PKW-Stellplätzen und die extensive Begründung von flach geneigten Dächern empfohlen.

Fremdwasser (Quellen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden (siehe § 8 Abs. 7 und § 16 der Abwassersatzung der Gemeinde Bammental). In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden.

### **Erdwärmenutzung**

Die Erdwärmenutzung mittels Erdsondenbohrungen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

### **Nachbarrecht**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

### **Denkmalpflege**

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium, Referat 25 – Denkmalpflege – 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, 1. DSchG).