

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Räume für freie Berufe.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltung,
- Ferienwohnungen.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

2.1 Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt je Baugrundstück maximal 200 m², sofern sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl nicht ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf - ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl – gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO um maximal 50% überschritten werden durch:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände, auch wenn sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, jedoch nur bis zu einer maximalen Größe von 35 m².

Eine weitergehende Überschreitung der GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf bis zu 0,8 ist zulässig, wenn diese mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 70 cm überdeckt, intensiv begrünt sind und dauerhaft gepflegt werden.

- 2.3 Ein drittes Vollgeschoss kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das unterste Vollgeschoss im Mittel mehr als 1,00 m unter der Geländeoberfläche liegt.
- 2.4 In der privaten Grünfläche PG ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die private Grünfläche als Baufläche im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO zu werten. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nicht zulässig.
- 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 können ausnahmsweise auch Doppelhäuser zugelassen werden, wenn beide Doppelhaushälften gleichzeitig errichtet oder die Errichtung der zweiten Doppelhaushälfte durch Baulast sichergestellt wird.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 können ausnahmsweise auch Einzelhäuser zugelassen werden.
- 3.3 Sofern ein bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehendes Wohngebäude die Baugrenzen um maximal 1 m überschreitet, so kann beim Ersatz, einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes ausnahmsweise eine Überschreitung in vergleichbarem Maß zugelassen werden.
- 3.4 Terrassen und überdachte Terrassen im direkten Anschluss an das Hauptgebäude können bis zu einer Fläche von 35 m² sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Fläche von 10 m² ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze ausschließlich zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
oder
 - bis zu einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße
oder
 - innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze
- 4.2 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückstehen. Ausnahmsweise können geringere Abstände zugelassen werden, wenn die Sicherheit oder die Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB)

Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind der privaten Erholungs- und Gartennutzung dienende Nebenanlagen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung zulässig.

Garagen, Stellplätze, Aufenthaltsräume, Bauwagen und Wohnwagen sind unzulässig.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei freistehenden Einzelhäusern sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude; bei Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

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

7.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

7.3 Die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), ist unzulässig.

7.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Satteldächer mit 30° - 40° Neigung zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Sattel-, Walm-, Pyramiden- und Pultdächer mit 15°- 40° Neigung sowie Spitztonnendächer zulässig.
- 1.2 Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer sowie alle geneigten Dachformen bis 40° Neigung zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise können auch für Hauptgebäude Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° zugelassen werden, jedoch nur, wenn diese begrünt werden. Dachterrassen sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.
- 1.4 Beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung bestehender Gebäude kann ausnahmsweise eine größere oder geringere Dachneigung zugelassen werden, wenn die Trauf- und Firstlinien des Gebäudes dadurch in einer durchgehenden Linie weitergeführt werden.
- 1.5 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung kann ausnahmsweise eine Abweichung zugelassen werden, wenn die Abweichung von der Hauptfirstrichtung der Verbesserung der solaren Energieausnutzung dient.
- 1.6 Dacheinschnitte, Nebengiebel sowie Dachaufbauten (einschließlich Dachgauben) dürfen einzeln oder in der Summe nicht größer als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge sein. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen.
- 1.7 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.
- 1.8 Durch Dachaufbauten darf die Dachtraufe nicht durchbrochen werden. Zur Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,40 m – gemessen in der Dachschräge – einzuhalten.
- 1.9 Dachaufbauten dürfen keine gegenüber der zugehörigen Dachfläche entgegengesetzte Dachneigung aufweisen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden.

3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern an Grenzen zu anderen Baugrundstücken sind dabei nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Soweit größere Höhenunterschiede durch Abtreppungen überwunden werden müssen, muss der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens 1,5 m betragen.
- 3.2 Durch auf grenzständige Stützmauern aufgesetzte Einfriedungen darf eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschritten werden.
- 3.3 Die Begrenzungen der Höhen von Stützmauern sowie aufgesetzter Einfriedungen gelten nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen. Sie gelten ebenfalls nicht innerhalb von Baugrundstücken, wenn ein Grenzabstand von 1,50 m gewahrt wird.
- 3.4 Im Übrigen sind bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Oberkante des außerhalb der einzufriedenden Fläche anschließenden Geländes gestattet.
- 3.5 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und natürlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

4. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für nach der Rechtskraft des Bebauungsplans neu hergestellte Wohnungen ist mindestens die folgende Anzahl notwendiger Stellplätze nachzuweisen:

- für Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit 60 – 90 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen mit mehr als 90 qm Wohnfläche 2 Stellplätze

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

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.

Es wird empfohlen, dass bei allen zukünftigen Bauvorhaben, Sanierungen, Ausbauten von Dachräumen und Abrissarbeiten vorab die Betroffenheit des Artenschutzes durch eine fachlich qualifizierte Person geprüft wird.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Für Außenbeleuchtungen werden Gehäuse mit Richtcharakteristik, um unnötige Abstrahlung zu verhindern und vollständig geschlossene Gehäuse, die das Eindringen von Insekten verhindern, empfohlen.

Immissionsschutz

Das Planungsgebiet unterliegt in Teilbereichen Verkehrslärmimmissionen der Gaiberger Straße (L 600). Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude gemäß § 14 LBO einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Ein diesbezüglicher Nachweis kann im Baugenehmigungs- bzw. im Kennnisgabeverfahren gefordert werden.

Bodenschutz

- Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sind zu beachten.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
- In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-

Kreis unverzüglich zu informieren.

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.

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.

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. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

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 einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 Abs. 1 DSchG).