

2.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) mit folgenden Regelungen festgesetzt.
- Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- Zum Maß der baulichen Nutzung wird im WA von 0,4 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Grundflächen ist die mit Signatur gekennzeichneten Bauflächen. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die in den Gebietsteilen durch Anlagen nach § 14 BauNVO beanspruchten Flächen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen.
- Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen dürfen im WA eine festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) von 10,0 m nicht überschritten werden. Als Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des unteren Bezugspunkts (s.u.) bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (First bzw. Attika) zu verstehen.

2.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird die Oberkante Rohfertigfußboden im Erdgeschoss (EG RFB) mit der Höhe 324,90 m üNN festgesetzt.

2.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

2.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)

- Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

- Ebenfalls sind Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Carports und Garagen zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und Verkehrsfläche der Eschbacher Straße.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Zufahrtsstraße".

2.1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- Maßnahme 1 (ohne Darstellung): Die innere Durchgrünung des Baugebiets hat mit mindestens 1 Baum je angefangene 500 m² Baufläche zu erfolgen. Zur Anpflanzung der als Mindestmaß festgesetzten Laubgehölze sind nur einheimische, standortgerechte Arten zulässig. Bei der Standortwahl sind die Regelungen des Nachbarrechts zu berücksichtigen. Rodungen dürfen gem. LNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht vorgenommen werden.
- Maßnahme 2 (ohne Darstellung): Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke o.ä. mit mind. 10 % Fugenanteil. Andere Flächenbefestigungen sind dann zulässig, wenn es ihre Zweckbestimmung erforderlich macht. Letzteres ist dann anzunehmen, wenn auf diesen Flächen mit wasser- und bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird.

2.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die Hinweise zum Emissionsschutz (Bahnverkehr) in Punkt 2.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen. Die Hinweise sind beachten.



.....
Fabian Prause, Bürgermeister

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, S.416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) und i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Anbringen von Warenautomaten nicht zulässig. Die Aufstellung von ortsfesten Werbeanlagen ist ausgeschlossen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).
- Im Bereich von Grundstückszufahrten entlang der Eschbacher Straße und zur neu entstehenden Zufahrtsstraße dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Zugänglichkeit bzw. Betretbarkeit des Bahnkörpers mittels geeigneter Einfriedungen auszuschließen. Wie entlang der verbliebenen Grundstücksgrenzen sollten sie einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- Zur hydraulischen Entlastung der Regenwasserkanalisation sind nach DWA A117 Anlagen zum Sammeln, zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).
Vorrangig ist eine Versickerung, auch des Dachwassers, über Versickerungsmulden anzusetzen. Diese sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Sofern eine Versickerung in begründeten Fällen nicht möglich ist, kommt auch eine Rückhaltung, z.B. über Retentionszisternen mit gedrosselter Ableitung, in Frage.



.....
Fabian Prause, Bürgermeister