

1. Planungsrechtliche Festsetzung
§ 9 (1) BauGB und BauNVO
- 1.1.1 Reines Wohngebiet
Ausnahmen
§ 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen
§ 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 (3) 1-3 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- 1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
§ 9(1)2 BauGB §22 BauNVO
- 1.2.1 Offene Bauweise
Einzel- u. Doppelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, Einzel- u. Doppelhäuser
- 1.2.2 Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude mit Ausnahme von Garagen im Sinne § 7 (1) LBO nicht zulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB
- 1.3.1 Anrechenbare Grundfläche
§ 19 (4) BauGB
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden.
Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm, sowie ein wasserdurchlässiger Unterbau) ausgeführt werden, sind diese nur mit 50% auf die Grundfläche anzurechnen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 4 BauGB
- 1.4.1 Garagenanordnung im Plan dargestellt
Die im Plan dargestellten Garagen dürfen eine max. Gebäudelänge von 6,0 m nicht überschreiten und sind abweichend von § 7 LBO zulässig.
- 1.4.2 Anordnung der Garagen und überdachten Stellflächen
Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 2,50 m verbleibt. Mindestabstand (bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße) 1,5 m.
Die Flucht der rückwärtigen Baugrenze darf nicht überschritten werden.

- 1.4.3 Stellflächen
Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie u. Baugrenze sowie deren seitliche Verlängerung darf flächenmäßig nur zur Hälfte für offene Stellflächen genutzt werden.
- 1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB
- 1.5.1 Höchstgrenze bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften
Die Anzahl der Wohnungen im reinen Wohngebiet wird bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf max. 3 festgelegt.
- 1.6. Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB
- 1.6.1 Ausführung von Verkehrsflächen
§ 9 (1) 20 BauGB
Gehwege sind mit Pflastersteinen, breiten Fugen und wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen, sodaß mind. 50 % der Oberflächenwasser versickern können.
- 1.6.2 Ausführung von privaten und öffentlichen Stellflächen
§ 9 (1) 4+11 BauGB
Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, sodaß sie 100 % durchlässig sind.
- 1.6.3 Geländeaufschüttungen
§ 9 (1) 17+20 BauGB
Eingrünung Mauern
§ 9 (1) 25a BauGB
Garagen die in den Hang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Freistehende Garagen und Carports sind ebenfalls zu bepflanzen.
- 1.7 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB
- 1.7.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Planz.)
In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 89 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.
- 2.1.6 Dachaufbauten, Dachgauben
Die Gesamtlänge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/5, jede Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, max. 4,00 m, betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,00 m, vom First einen Abstand von mind. 3 Dachziegelreihen einhalten (mind. jedoch 80 cm). Die Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht darf max. 2,20 m, bei Satteldachgauben max. 3,00 m betragen. Flachdachgauben sind unzulässig.

- 1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB
- 1.8.1 Bäume
§ 9 (1) 25b BauGB
- Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume werden mit einem Pflanzgebot festgesetzt.
- 1.8.2 Anpflanzungen im WA
§ 9 (1) 25a BauGB
- Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 40% der Grundstücksfläche zu begrünen. Hierzu sind je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplanes gepflanzt werden.
- 1.8.3 Pflanzenqualität
- Die Qualität der geforderten Pflanzen muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FFL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) entsprechen. Qualitäts- und Größenmerkmale:
- Laubbäume
Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm
 - Sträucher
mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch
- 1.8.4 Dachbegrünung
- Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mind. extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen (siehe Pflanzliste Grünordnungsplan).
- 1.9 Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern für Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) 26 BauGB
- 1.9.1 Böschungen und Stützmauern
- Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.

1.10 Höhenlage baul. Anlagen § 9 (2) BauGB undr § 18 BauNVO	
1.10.1 Höhenlage der baulichen Anlagen	<p>Im reinen Wohngebiet wird die Höhenlage des Gebäudes durch die Angabe des Höchstmaßes der First- u. Traufhöhe bezogen auf NN angegeben. Maßgebend sind die für jedes Baufenster, im Bebauungsplan festgelegten Höchstmaße. Für bis 2/5 der Gebäudeseite zurückspringende Wände kann das für die Traufhöhe festgelegte Maß um bis zu 1,0 m überschritten werden.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhenlage der Gebäude durch die max. Höhe des Firstes über dem im Mittel gemessenen Gelände der baulichen Anlage festgesetzt.</p>
1.10.2 Höhenlage der Garage	<p>Die Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe wird mit max. 10 cm über der Straße festgelegt. Als Bezugshöhe gilt die Gehweghinterkante in der Mitte der Garage. Die Dachneigung der Garage darf 20 Grad betragen, ebenso ist die Firsthöhe über der Fußbodenoberkante-Garage mit max. 3,20 m festgelegt.</p>
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 und 75 LBO	
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO	
2.1.1 Dachform	Walmdach, Satteldach und Grüppelwalmdach
2.1.2 Dachneigung	30 - 45 Grad Bei Doppelhäusern ist das Maß von 40 Grad zwingend. Ausnahmen bis 5 Grad sind zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, daß die zweite Doppelhaushälfte diese Dachneigung übernimmt.
2.1.3 Dachneigung Ausnahme	Von der Festsetzung der Mindestdachneigung kann als Ausnahme Abstand genommen werden, wenn eine Dachbegrünung vorgesehen ist und wenn sichergestellt ist, daß diese dauerhaft unterhalten wird.
2.1.4 Dachdeckung	rotbraun, schiefergrau
2.1.5 Dachgestaltung	<p>Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,60 m über der Oberkante des Fußbodens des obersten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung. Bei Doppelhäusern ist das Maß von 3,60 m zwingend.</p> <p>Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die oben genannten Längenbeschränkungen.</p>

- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO
- 2.2.1 Außenanlagen Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2 Vorgärten Die Vorgärten, das ist der Bereich zwischen Erschließungsstraße und Gebäudeflucht, müssen mindestens zu einem Drittel begrünt sein.
- 2.2.3 Auffüllungen und Abgrabungen Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 5,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluß an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke in den natürlichen Geländebeziehungen zu belassen. Die im obigen Abstandsbereich (5m) notwendigen Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 2 m Abstand einhalten. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35 Grad gestattet. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das vorhandene Gelände beizubehalten.
- 2.3 Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO
- 2.3.1 Gestaltung der Einfriedigung In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Einfriedigung bis 70 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig. Gestattet sind:
Sockel aus Naturstein oder Beton
Heckenhinterpflanzung
Holzzäune
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Drahtgeflechte ohne Sockel bis 70 cm zulässig.
- 2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO
- 2.4.1 Ordnungswidrigkeit Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
3. Hinweise
- 3.1.1 Mutterboden Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) u. Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen u. getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 Bod.Schg. § 202 BauGB)
- 3.1.2 Lagerung von Erdaushub Erdaushub und Erdabtrag darf nur auf ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Gelände zwischengelagert werden. Für einen schonenden Umgang ist Sorge zu tragen. Als Lager sind Mietlager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m Schutz vor Vernässung etc.)

- 3.1.3 Bodenverdichtung In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 3.1.4 Bodenverunreinigung Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- 3.1.5 Fassadenbegrünung Bei ungegliederten Fassaden sollte aus kleinklimatischen Gründen eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen erfolgen (siehe Pflanzliste Grünordnungsplan).
- 3.1.6 Bodenabtrag Bei Bodenabtrag sind Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.