

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - Ausnahmen
§ 4 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

- 1.2.1 Anrechenbare Grundfläche
§ 19 (4) BauNVO
- Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO

- 1.3.1 Offene Bauweise nur Einzelhäuser
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser.
- 1.3.2 Offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.3.3 Offene Bauweise nur Doppelhäuser und Hausgruppen
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Doppelhäuser und Hausgruppen.
- 1.3.4 Sichtschutzwände
- Sichtschutzwände bei Terrassen sind bis zu einer Länge von 3 m und einer Höhe von 2,0 m allgemein zulässig.
- 1.3.5 Gartenhütten
- Gartenhütten sind bis zu einer Grundfläche von 4 m² außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 1.3.6 Überschreitung Baugrenze
- Zur Verbesserung der Grundrissgestaltung kann die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden, wenn dafür auf die Bebauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

§ 9 (1) 4 BauGB

- 1.4.1 Garagen und überdachte Stellflächen
- Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen nicht durch Planzeichen 9.3 festgesetzt sind, sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt.
- 1.4.2 Tiefgaragen
- Begrünte Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.4.3 Stellplätze PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen)
- 1.4.4 Gemeinschaftsanlagen Anrechnung in GRZ Der maßgeblichen Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (z.B. Garagen, Stellplätze) hinzuzurechnen.
- 1.4.4 Anrechenbarkeit Tiefgarage für die GFZ Die zulässige Geschossfläche ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, unter Bezug auf § 21a (5) BauNVO zu erhöhen.
- 1.5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
- 1.5.1 Sichtwinkel Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Bürgermeister-Weidemaier-Straße sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten..
- 1.6 Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB
- 1.6.1 Anpflanzungen im WA Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 30 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Hierzu sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum (sh. Pflanzenauswahl Bäume) oder 5 Sträucher zu pflanzen.
- 1.6.2 Pflanzenauswahl Bäume
- Bäume 2.Ordnung:**
- | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|
| 1 | Quercus frainetto | Ho 14-16, 3x v. DB |
| 2 | Prunus avium „Plena“ | Ho 12-14, 3x v. DB |
| 3 | Carpinus betulus „Fastigiata“ | Ho 14-16, 3x v. DB |
| 4 | Aesculus x carnea „Briotii“ | Ho 14-16, 3x v. DB |
- Bäume 3.Ordnung:**
- | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|
| 5 | Acer campestre „Elsrijk“ | Ho 12-14, 3x v. DB |
| 6 | Prunus yedonensis | Ho 12-14, 3x v. DB |
| 7 | Apfel „Schöner von Berwangen“ | Ho |
- Privatgärten:** freie Auswahl aus
 Malus (Zieräpfel) in Sorten
 Prunus (Zierkirschen) in Sorten
 Acer ginnala
 Acer platanoides „Globosum“
 Alnus incana „Aurea“
 Amelanchier arborea „Robin Hill“
 Amelanchier lamarckii
 Cercis siliquastrum
 Cornus mas
 Crataegus coccinea
 Crataegus laevigata „Paul Scarlet“
 Crataegus x lavalleyi „Carrieri“
 Crataegus monogyna
 Crataegus monogyna „Stricta“
 Crataegus prunifolia
 Morus nigra
 Parrotia persica
 Pyrus communis „Beech Hill“

Pyrus salicifolia „Pendula“
 Sorbus aria „Magnifica“
 Sorbus intermedia
 Sorbus serotina
 Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“

1.6.2 Pflanzqualität Bäume Die Qualität der geforderten Bäume muss den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.

1.7 Vorkehrungen gegen schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.7.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen Soweit im Plan nicht durch Planzeichen 9.4 festgelegt, sind Innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen des **Lärmpegelbereiches II** gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 in der Fassung vom Nov. 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen am Objekt zu treffen
 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
dB(A)			
	erf. $R'_{w,fas}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

1.8 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

1.8.1 Traufhöhe Die max. zulässige Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:
 II / III-geschossige Bauweise:
 7,00 m bei Ausbildung eines Satteldaches
 8,50 m bei Ausbildung eines Pultdaches
 IV-geschossige Bauweise:
 12,00 m bei Ausbildung eines Pult- und Satteldaches

Die angegebene Höhe bezieht sich auf den Rohfußboden des Erdgeschosses.

1.8.2 Höhenlage Erdgeschoss Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf max. 0,35 m über der Höhe der Gehweghinterkante der Erschließungsstraße Mitte Gebäude zu liegen kommen.

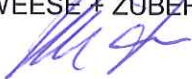
2. Hinweise

- | | | |
|------|-----------------------------------|--|
| 2.1 | Mutterboden | Bei allen Bauvorhaben sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB). |
| 2.2 | Lagerung von Erdaushub | Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet zu benutzen. |
| 2.3 | Bodenverdichtung | In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen. |
| 2.4 | Bodenabtrag | Bei Bodenabtrag sind Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. |
| 2.5 | Schadstofffreiheit des Oberbodens | Die Schadstofffreiheit des Oberbodens in den zukünftigen Grünflächen- und Gartenbereichen ist nachzuweisen. Dieses kann entweder durch eine fachgerechte Oberbodenbeprobung nach den Vorgaben der Bundesprobenschutzverordnung oder einem mindestens 35 cm mächtigen sauberen Mutterbodenauftrag erfolgen. Die Art und qualitative Beschaffenheit der geplanten darunterliegenden Bodenauffüllungen (bis ca. 1 – 1,5 m unter GOK) ist mit dem Wasserrechtsamt im Vorfeld der Baumaßnahmen abzustimmen. |
| 2.6 | Bodenarbeiten | Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren. |
| 2.7 | Funde und Fundplätze | Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen. |
| 2.8 | Schutz von Leitungen | Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf die Einholung von Leitungsplänen hinzuweisen. |
| 2.9 | Zisternen | Die Herstellung von Zisternen zur Nutzung auf dem eigenen Grundstück wird empfohlen. |
| 2.10 | Drainagen | Fremdwasser (Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. 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. |

- | | | |
|------|--|--|
| 2.11 | Lärmschutz durch Grundrissgestaltung | Da aktiver Lärmschutz zum Schutz der oberen Geschosse aufgrund der hierfür erforderlichen Wandhöhe ausscheidet, wird empfohlen, soweit möglich Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. |
| 2.12 | Dachbegrünung bei Carports und Garagen | Es wird empfohlen, für die Dächer von Carports und Garagen eine Dachbegrünung (Substratstärke ca. 10 cm) vorzusehen. |

Nußloch, den 03.09.2012

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH



Die Übereinstimmung der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Weidweg" mit Satzungsdatum 25.10.2012 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den 29. Okt. 2012

Der Oberbürgermeister

