



Bebauungsplan „Hardtwaldsiedlung Nördlicher und Südlicher Teil“

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

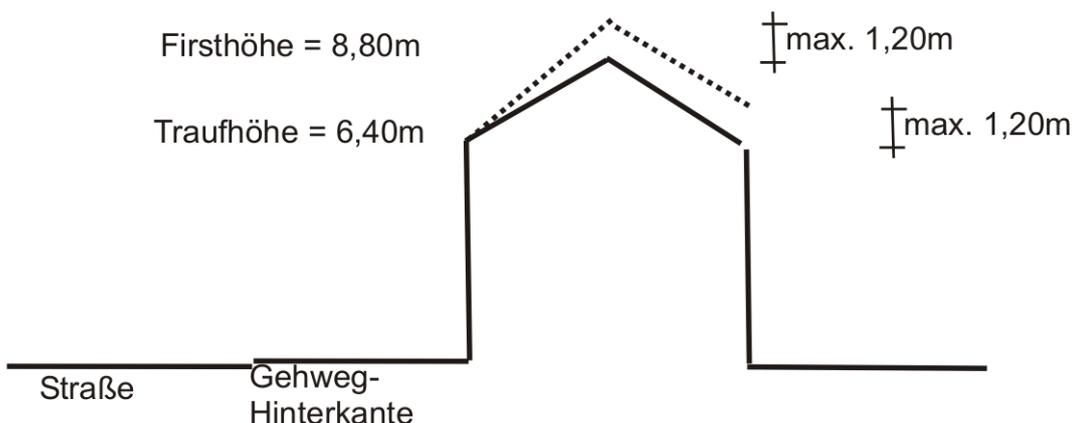
Es wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach Abs. 3 Ziffer 2 – 5 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Eine Geschosszahl wird nicht festgesetzt, stattdessen wird der Baukörper seiner Kubatur beschränkt, d.h. Traufe und Firsthöhe werden als maximale Höhen festgesetzt. Die Höhen sind auf die Hinterkante Gehweg bezogen.

Bei den Gebäuden mit Hauptfirstrichtung parallel zur Straße muss bei Dachausbau die straßenseitige Traufe erhalten bleiben. First und rückwärtige Traufhöhe dürfen jeweils 1,20 m erhöht werden. First und Traufhöhen rückwärtiger Anbauten und Erweiterungen dürfen jedoch die bestehenden Höhen des Hauptkörpers (Vorderhaus) nicht überschreiten. Dabei gilt, dass Dachausbau mit Anheben von Traufe und First grundsätzlich nur zulässig ist, bei Gebäuden mit Trauf- und Firsthöhen bis 6,40 m (Th) und 8,80 m (Fh). Bei Gebäuden von I + D senkrecht zur Straße darf bei Dachausbau eine Erhöhung von 1,20 m nur symmetrisch erfolgen. Die Ausbauten dürfen eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten.



3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die vordere, der Straße zugeordnete Baugrenze, darf mit Gebäudeteilen wie Erker und Wintergräten ausnahmsweise bis zu 50% der Gebäudelänge überbaut werden. Dabei ist ein Mindestabstand zur Straße von 50 cm einzuhalten. Die insgesamt mit diesen Gebäudeteilen überbaute Grundstücksfläche darf 20 m² nicht überschreiten. Für Gebäude entlang der Walldorfer Straße gilt die Ausnahme, dass Erker, Wintergärten und Vorbauten zur Straßenseite bis zu einer Tiefe von 5,00 m und bis 25 m² zulässig sind. Sie müssen sich in Höhe und Breite dem Hauptkörper unterordnen.

Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zufahrten, Gehwege und Freiplätze sowie sonstige Befestigungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser versickern kann (Rasengittersteine, Rasenpflaster mit Fugenbreite von min. 2 cm, Schotterrasen, Feinschotter oder Ökopflaster). Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Necker-Kreis unverzüglich zu verständigen.

4. Bauweise

Für den überwiegenden Teil der Grundstücke gilt die Doppelhausbebauung. Die gemeinsame Grenze ist durch eine Baulinie gekennzeichnet. Im Übrigen siehe Planeintrag.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind sie außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Der Vorgartenbereich zur Erschließungsstraße kann ausnahmsweise bis zu 50 % zur Anordnung notwendiger Stellplätze herangezogen werden, wenn diese Fläche nicht als Wintergarten in Anspruch genommen und die Fläche in Rasengittersteinen ausgeführt wird. Der übrige Teil ist gärtnerisch anzulegen.

6. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten innerhalb des Geltungsbereiches des gleichlautenden Bebauungsplanes.

2. Dächer/Dachaufbauten

Als Dachform wird das Satteldach in Abstimmung mit dem vorhandenen Dach vorgegeben. Die Dachneigung richtet sich nach den zulässigen First- und Traufhöhen. Für Garagen und Nebengebäude gilt als untere Grenze der Dachneigung 10 %. Das Pultdach ist ausnahmsweise zulässig, sofern es sich den Hauptbaukörpern unterordnet (z.B. als Gelenkbau). Hier sind auch geringere Dachneigungen als Ausnahme zulässig. Die Eindeckung ist in den Farben naturrot bis dunkelbraun zulässig. Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Mindestdachneigung von 30° als Satteldach oder Schleppgaube zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr $\frac{1}{2}$, jede Einzelgaube nicht mehr als $\frac{1}{3}$ Gebäudelänge, max. 4,00 m betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,00 m, von First und Traufe mindestens drei Dachziegelreihen einhalten.

3. Einfriedungen

Zwischen den Doppelhaushälften ist ein Sichtschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 4,00 m in Holz oder Mauerwerk über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig. Die Einfriedungen generell sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in Form von Maschendraht oder vergleichbarer durchlässiger Ausführung zulässig. Die Höhe der Einfriedung vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Gehweg, nicht überschreiten.

4. Gestaltung der Freiflächen

Die Erschließungsflächen (Stellplatzflächen, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen) sind so zu gestalten, dass das Regenwasser versickern kann (vgl. Ziffer 1.3. der schriftlichen Festsetzungen). Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 27.09.2002 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stand:

27.09.2002