

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359)

- die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl, I S. 132), zuletzt geändert
durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und
der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland
vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom
18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Der Bebauungsplan besteht aus zeichnerischen (Rechtsplan) und schriftlichen (Textteil) Festsetzungen

Als Beigabe gilt

- das zugehörige städtebauliche Konzept (Mai 1999)
- die zugehörige Begründung zum Bebauungsplan
- die schalltechnische Untersuchung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAULICHE NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 –15 BauNVO)

1.1.1 *Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*

Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 6, Abs. 2, Ziff. 1 – 5 BauNVO).

Nicht zulässig sind die in § 6, Abs. 2, Ziff. 6 – 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Ebenfalls nicht zulässig sind Vergnügungsstätten i.S. von § 6, Abs. 3 BauNVO.

1.1.2 *Weitere baulichen Nutzungen (§ 9, Abs.1, Ziff. 5 BauGB)* *Baugrundstück für Gemeinbedarf – Kirchengebäude*

Kirchengebäude einschließlich Kirchvorplatz, Fußweg entlang der Kirchmauer sowie Kirch-/Pfarrgarten sind in diese Festsetzung einbezogen, ohne daß weitere bauplanungsrechtliche Definitionen getroffen sind. Das Kirchengebäude steht zusammen mit der baulichen Umgebung unter Denkmalschutz.

1.1.3 *Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)*

Untergeordnete sonstige Nebenanlagen, welche zum Nutzungszweck des Plangebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, welche der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser dienen, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze festgelegt. Eine Einschränkung ergibt sich darüber hinaus durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen und –linien) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Weiterhin ist die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgelegt.

Die in den Nutzungsschablonen dargelegten Obergrenzen der GRZ können um bis zu 50% überschritten werden, (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) um bei Um- oder Neubaumaßnahmen die besondere städtebauliche Charakteristik des Plangebietes (Innerortslage) darstellen zu können. Grundlage für diese Regelung ist § 17, Abs. 2 und 3 BauNVO; auf § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO wird hingewiesen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für neu zu errichtende Gebäude sind die in den Nutzungsschablonen dargestellten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen festgelegt.

Die Gebäudehöhen werden vom mittleren Straßenniveau der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße bis zur Firsthöhe, jeweils in Gebäudemitte gemessen, festgesetzt.

Die jeweilige Traufhöhe definiert sich aus dem Schnittpunkt der Oberkante Dachsparren mit der zugehörigen Außenwand.

Innerhalb der Gebäude darf die Sockelhöhe im Eingangsgeschoß maximal 0,7 Meter (gemessen in Gebäudemitte) betragen.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9, Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In Abweichung von der offenen bzw. der geschlossenen Bauweise müssen verschiedene Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der vorhandenen und der zu entwickelnden städtebaulichen Besonderheiten durch die Formulierung von „Besonderen Bauweisen“ ergänzt werden.

Auf der Grundlage der Begründung bezeichnet die besondere Bauweise

- b 1** eine grundsätzlich offene Bauweise, wobei an **einer** Grundstückslängsseite angebaut werden kann. Soweit die bestehenden Gebäude direkt an der Gehweghinterkante der zugeordneten Erschließungsstraße (vordere, straßenseitige Bebauung) angebaut sind, ist diese Bauweise verpflichtend einzuhalten (vgl. Planeintrag als Baulinien),
- b 2** eine grundsätzlich offene Bauweise, wobei entlang der **beiden** Grundstückslängsseiten angebaut werden kann. Soweit die bestehenden Gebäude direkt an der Gehweghinterkante der zugeordneten Erschließungsstraße (vordere, straßenseitige Bebauung) angebaut sind, ist diese Bauweise verpflichtend einzuhalten (vgl. Planeintrag als Baulinien),
- O** ansonsten gilt als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (teilweise in Straßenrandbebauung gemäß jeweiligem Planeintrag).

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen bzw. Bautiefen hinreichend definiert.

An eine festgesetzte Baulinie muß angebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,3 m) wird zugelassen.

Bei einer festgesetzten Baugrenze wird ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen, sofern die Überschreitung eine Baulänge von 5,0 m sowie eine Bautiefe von 1,5 m nicht übertreffen.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Alle Gebäude mit geneigten Dächern sind in ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend dem Pfeileintrag im jeweiligen Baufenster anzuordnen. Diese eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Neben diesem vorgegebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu auch untergeordnete Nebenfirste als Giebel- oder Winkelbauten zulässig.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE BZW. TIEFGARAGEN

Im gesamten Plangebiet sind Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (ÜSt), Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze in Bodenbelägen auszuführen, die zu mindestens 50% wasserdurchlässig sind, zulässig sind offenfugiges Kleinpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies- oder Splittschüttungen oder Rasenpflaster mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen.

Stellplatzzufahrten können auch als Fahrstreifen ausgebildet werden. Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind einzugrünen.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

Zur Sicherung der Erschließungsvoraussetzungen für die jeweils rückwärtigen Baufenster bzw. zur Verbreiterung vorhandener Gehwegsituationen wird die Eintragung entsprechender Rechte oder Dienstbarkeiten notwendig.

4.1 Gehrecht g_1

Das Gehrecht g_1 wird im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 334 (Neugasse) im Straßenrandbereich eingetragen und sichert die fußläufige Begehung von Privatflächen in Form eines Gehweges zugunsten der Allgemeinheit. Grundstückseigentümer und Gemeinde treffen hierbei eine gesonderte Vereinbarung.

4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht g_2

Die Erschließung der rückwärtigen Baureihen (Scheunenzonen) im Bereich der Schloß-, Pfarr- und Kirchenstraße erfolgt über die Höfe/Hofdurchfahrten der jeweiligen Vordergebäude. Zur Sicherung dieser Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsvoraussetzungen weist der Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer aus.

Entsprechende Rechte oder Dienstbarkeiten sind vor Beginn der Baumaßnahme zwischen den betroffenen Eigentümern/Bauherren vertraglich zu vereinbaren.

5. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE FÜR EINZELBÄUME UND GRÜN- FLÄCHEN

Spezielle Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Zusätzlich zu diesem Pflanzgebot ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang 14/16 cm) anzupflanzen, zu pflegen und nach seinem natürlichen Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die im Plan ausgewiesenen Erhaltungsgebote für Einzelbäume sind zu beachten.

Von der Bebauung freibleibende Restflächen (private Grünflächen) sind wahlweise als Rasen, Wiese, Nutzgarten anzulegen oder als Gehölzfläche zu bepflanzen und jeweils entsprechend gärtnerisch zu unterhalten.

6. BODENSCHUTZ

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 Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bzw. zum zeitverzögerten Abfluß wird dazu angeregt, die Regenrückhaltung, insbesondere aus den Dachflächen, in Form von Rückhaltevorrichtungen (z.B. Zisternen) vorzunehmen.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplan sind innerhalb des gekennzeichneten Bereichs aufgrund der Lärmbelastungen der Schloßstraße bauliche Vorkehrungen zur Lärm-minderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen , nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrißgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens ist vom Bauherr/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die schall-technische Untersuchung des Büros Kurz und Fischer vom Juli 2001 (Gut-achten 3846) bzw. die hierzu ergänzenden Untersuchungen vom April 2005.

8. DENKMALSCHUTZ

Aus der vorläufigen Denkmalliste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg sind die gekennzeichneten Gebäude nachrichtlich in den Plan aufgenommen worden.

Vor jeglichen baulichen Veränderungen an diesen Gebäuden ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.