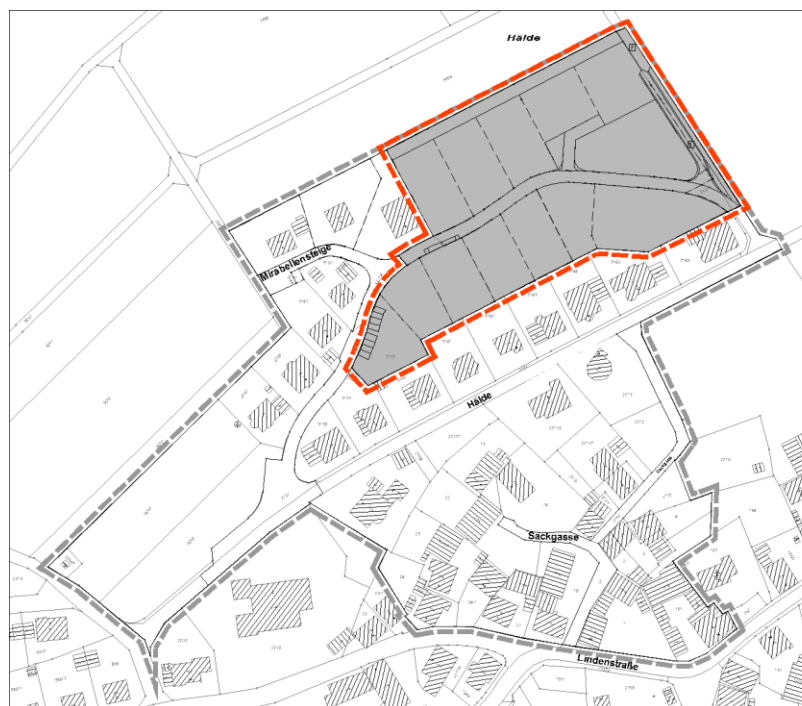


Gemeinde Hüffenhardt, Ortsteil Kälbertshausen
Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan „Hälde“, 1. Teiländerung

Schriftliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften



Aufgestellt : Sinsheim – Ursprungsfassung vom 01.03.1994

1. Teiländerung vom 02.12.2021/23.02.2022/02.03.2023 – GI/Schie/Ru

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Traufhöhe

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (U.K. Dachsparren)

Die maximal zulässige Traufhöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Als Bezugspunkt für die Messung der Traufhöhe gilt der tiefste Punkt des talseits an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes, gemessen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.

Eine Überschreitung dieses sichtbaren Maßes durch Geländeabgrabungen ist nur für die Schaffung einer Garagenzufahrt/von Parkplätzen auf eine Breite von maximal 6,00 m pro Gebäude zulässig.

2.2. Gebäudehöhe

Die Firsthöhe darf die vorhandene Höhe der Traufe eines Gebäudes um maximal 4,50 m überschreiten. Dies gilt **nicht** für einseitig geneigte Pultdächer – hier darf die Traufe eines Gebäudes um lediglich 1,50 m überschritten werden.

2.3. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist definiert als Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

Die Sockelhöhe darf talseits der Straße die OK der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Maßgebend ist die in der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte gemessene Höhe.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Firstrichtung

Die Richtung der Gebäudeaußenseiten baulicher Anlagen ist parallel bzw. senkrecht des dargestellten Richtungspfeiles anzuordnen (Stellung parallel der Höhenlinien).

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für die Bauf lächen, für die eine solche Angabe im zeichnerischen Teil nicht enthalten ist, kann die Anzahl frei gewählt werden.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zulässig sind Einfriedungen im Sinne der Ziffer 12.1. der Örtlichen Bauvorschriften.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Sichtwinkel

Sichtfelder, Anfahrtsichtweite nach der RAS 06 (nachrichtliche Übernahme)

Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m über OK-Straße zulässig.

7. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen. Der bestehende Streuobstbestand ist zu erhalten bzw. neu anzulegen.

Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.

Bauliche Anlagen sind unzulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

8.1. Dachmaterial

Zum Schutz des Bodens und des Oberflächen- und Grundwassers dürfen unbeschichtete Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei) **keine** Verwendung finden.

8.2. Dachbegrünungen

Die Dachflächen aller Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung $\leq 12^\circ$ sind, sofern sie nicht als Terrasse ausgebildet werden, auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

9. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

9.1. Erhalt vorhandener Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei einem Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

9.2. Pflanzgebot für Einzelbäume

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage der Begründung der Ursprungsfassung) anzupflanzen.
Einzelbäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.

Auf den festgesetzten Einzelstandorten sind gebietsheimische Obstbäume anzupflanzen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 bzw. 1:1 erforderlich.

Diese sind gemäß zeichnerischer Darstellung (wird nachgetragen) auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

11.1. Dachform

11.1.1 Einseitige Pultdächer

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden, eine Dachneigung zwischen 0° und 12° gewählt wird und die Dachfläche mit der vorhandenen Topografie, d. h. von Süd-Osten in Richtung Nord-Westen, ansteigt.

11.2. Dachneigung

Im WA-Gebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig.

Hiervon abweichend dürfen einseitig geneigte Pultdächer eine Dachneigung $\geq 8^\circ$ und $\leq 12^\circ$ aufweisen.

Nebengebäude, Garagen und überdachte PKW-Stellplätze dürfen eine Dachneigung von 0° bis 45° aufweisen.

11.3. Dacheindeckung

glasierte Ziegel, Kunstfaserplatten sowie Eindeckungen aus vorgefertigten Metallplatten sind unzulässig.

11.4. Dächer von Doppelhäusern

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.

11.5. Dachaufbauten

Dachgauben sind an Dächern ab einer Dachneigung von $\geq 35^\circ$ zulässig.

Dachgauben dürfen in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Mit Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1,50 m
- zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m

12. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

12.1. Einfriedungen

12.1.1 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf 0,80 m festgesetzt.

12.1.2 Auf Flächen, welche gemäß der Ziffer 4. der Schriftlichen Festsetzungen freizuhalten sind von jeglicher Bebauung, sind als Einfriedung ausschließlich Hecken (keine Koniferen), auch mit integriertem Maschendrahtzaun, zulässig.

12.2. Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen 3 cm, Schotterrasen, wassergebundene Decken u. ä.).

13. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- bis zu einer Wohnfläche von 50 m² 1,00 Stellplatz
- ab einer Wohnfläche größer als 50 m² 2,00 Stellplätze

14. Anlagen zum Sammeln und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Auf den Bauflächen des Änderungsbereiches ist das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist auf jedem dieser Grundstücke zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem (Regenwasserzisterne mit Retentionsteil) mit gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Das spezifische Retentionsvolumen beträgt mindestens 2,0 m³/100 m² Dachfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s (je 100 m² Dachfläche).

Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Einstau selbsttätig wieder entleert.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder...

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden
- an die Kanalisation angeschlossen werden
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden

Dieses ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann.

Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch nachzuweisen.

C Hinweise

Baufeldräumung

Um potenzielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden, dürfen eine Baufeldräumung und ein Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28.(29.) Februar eines Jahres, erfolgen.

Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers sind, neben den allgemeinen Gesetzgebungen, folgende Hinweise zu beachten :

- Treten Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse bei der Durchführung von Erdarbeiten auf, sind diese der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.
- Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.
- Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.
- Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehenes Grundwasser angetroffen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Hüffenhardt anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgestellt : Sinsheim – **Ursprungsfassung vom 01.03.1994**

1. Teiländerung vom 02.12.2021/23.02.2022/02.03.2023 – GI/Schie/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Walter Neff, Bürgermeister

Architekt