

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im Mischgebiet sowie in den WA 2 und 3 für 2/3 der Gebäudelänge 6,50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenhaut und Oberkante Dachhaut.
- 2.2 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im Mischgebiet sowie in den WA 2 und 3 maximal 10,50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Höhe der Mitte des Gebäudes.
- 2.4 Bei einem Pultdach gilt nur der tieferliegende Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut als Traufe.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

- 4.1 Bis 40 cbm Brutto-Rauminhalt sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu Verkehrsflächen einhalten.
- 4.3 Zwischen der Zufahrtsseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**

- 5.1 Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.
- 5.2 Bei Doppelhäusern sind je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

- 6.1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und kann als Brauchwasser genutzt werden. Die Zisternen sind mit einem gedrosselten Mindestpuffervolumen von  $0,02 \text{ m}^3$  pro  $\text{m}^2$ -Dachfläche mit Anschluss an den Regenwasserkanal im Baugebiet anzulegen. Der maximale Drosselabfluss in die Kanalisation darf  $0,5 \text{ l/s}$  (z.B. durch den Einbau einer Schlauchdrossel) betragen.

Begrünte flachgeneigte Dächer (bis  $15^\circ$ ) sind bei einer Substratstärke  $> 12 \text{ cm}$  beim erforderlichen Zisternenvolumen nicht zu berücksichtigen.

- 6.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Regenrinnen und Fallrohre, Kehlrippen, Verwahrungen sowie Einlaufbleche sind davon ausgeklammert.
- 6.3 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 6.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M 1“ sind aus der Nutzung zu nehmen. Vorhandene Drainagen sind zu entfernen. Als Pflege ist eine extensive Beweidung oder eine Mahd jeweils der halben Fläche mit Entfernung des Mähgutes im August zulässig.
- 6.5 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M 2“ sind dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einer Pflanzdichte von einer Pflanze je  $2,5 \text{ m}^2$  zur Verbreiterung des Galeriewaldes am Biddersbach zu bepflanzen.
- 6.6 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M 3“ sind als Gewässerrandstreifen mit einer Hochstaudenflur anzulegen.

**7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzten Flächen sind zur Herstellung eines Regenwasserkanals mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wiesenbach zu belasten.

**8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Die Wohngrundrisse sind so zu gestalten, dass an der in der Planzeichnung mit „LSM“ gekennzeichneten Seite der baulichen Anlage keine notwendigen Fenster von Schlafräumen angeordnet werden.

**9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

- 9.1 Im gemäß § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Biotop sind die vorhandenen standortgerechten und heimischen Gehölzbestände – ggf. durch wuchstypengleiche Neupflanzung abgängiger Teile mit den auf der Fläche vorkommenden Arten – zu erhalten. Die bislang ackerbaulich genutzten Flächenteile sind als artenreiche Gras-Kraut-Flächen zu entwickeln.
- 9.2 Die im Plan festgesetzten Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten sind bei Bedarf Abweichungen (z. B. Lage der Grundstückszufahrten) zulässig.
- 9.3 Die öffentliche Grünfläche P 1 sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Zusätzlich ist im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat 8-10 m zu betragen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 9.4 Die Verkehrsgrünflächen sind – außerhalb der Kreiselinnenfläche - als extensive Wiese mit einem Krautanteil von 30 % anzulegen. Zusätzlich ist im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm). Der Abstand von Baum zu Baum hat 8-10 m zu betragen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 9.5 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist je 8 Stellplätze mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.
- 9.6 Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4,50 m zum Rand des Verkehrsraumes der klassifizierten Straßen einzuhalten.
- 9.7 Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

**Gemeinde Wiesenbach - Textliche Festsetzungen zum BP „Langenzeller Buckel“ mit 3. Änderung des Bebauungsplans Nördliche Ortserweiterung“ –  
Stand: 24.11.2009**

---

9.8 Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

**10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Im Bereich der Baugrundstücke ist ein 3 m breiter Streifen parallel der Straßenbegrenzungslinie als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

**11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)**

Dem Mischgebiet sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird ein Anteil von 61,9 % der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

## **HINWEISE**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zum Bebauungsplan besteht eine Satzung über örtliche Bauvorschriften.

### **Bebauungsplan „Nördliche Ortserweiterung, 2. Änderung und Erweiterung“**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langenzeller Buckel mit 3. Änderung des Bebauungsplans Nördliche Ortserweiterung“ werden die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Nördliche Ortserweiterung, 2. Änderung und Erweiterung“ durch den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan aufgehoben.

### **Wasserrecht**

Das Baugebiet liegt in der Zone 3 des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Krähbuckel des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Unteres Elsenzthal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 20.07.2004 sind zu beachten. Eine Erdwärmenutzung mittels Grundwasser und Erdreichwärmepumpen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 20.07.2004 verboten.

Dränagen dürfen nur in einen Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

### **Nachbarrecht**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

### **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 Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schutthöhe 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 des Rhein-Neckar-Kreises umgehend zu verständigen.

### **Regenwassernutzung**

Bei einer Nutzung von Regenwasser zum Ersatz von Trinkwasser im Haus, z.B. für die WC-Spülung, sind diese Anlagen dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden. Die DIN 1988 ist zu berücksichtigen.

### **Ableitung von Niederschlagswasser**

Bei Handwerksbetrieben ist zur Ableitung des Niederschlagswassers von Hofflächen eine Schmutzfangzelle vorzusehen.

### **Dachflächenbegrünung**

Flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen sollen extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm begrünt werden.

### **Kriminalprävention**

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet eine kostenlose Bauplanberatung für private Objekte an.

### **Denkmalpflege**

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder

**Gemeinde Wiesenbach - Textliche Festsetzungen zum BP „Langenzeller Buckel“ mit 3. Änderung des Bebauungsplans Nördliche Ortserweiterung“ – Stand: 24.11.2009**

---

Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium, Referat 25 – Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

**Bepflanzung**

Zur Bepflanzung können insbesondere Arten verwandt werden:

**Im Baugebiet:**

**Bäume:**

Linde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Zwetschge, Birne und Kirsche

**Sträucher:**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

**Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M 2“:**

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weiden	<i>Salix spec.</i> , aus lokal gesammelten Stecklingen