

## Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466, 479).

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zehntstraße" unterliegt der "Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 1.12.1983 zum Schutz der Gesamtanlage Ladenburg, der "Örtlichen Bauvorschrift zur Pflege der historischen Altstadt (Altstadtsatzung) sowie den Vorschriften des "Grabungsschutzgebietes Ladenburg Ortskern" (Verordnung des Rhein-Neckar-Kreises, untere Denkmalschutzbehörde, Mai 1994).

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
  - 1.1 **WB** Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
- Nicht zulässig sind alle Nutzungen gem. § 4a (3) BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 (3) Nr.1 und 2, § 19 BauNVO
- Für WB 1, WB 2 und WB 3 ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch
- die Grundflächenzahl GRZ
  - die Geschossflächenzahl GFZ
  - die Zahl der Vollgeschosse
  - die Traufhöhe

## 2.1 Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Für WB 1, WB 2 und WB 3 ist die maximal zulässige Höhe durch Planeintrag festgesetzt; bei den geneigten Dächern ist die Traufhöhe festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und die Sockelhöhe ist das Niveau des öffentlichen Gehweges oder der Straße (wenn kein Gehweg vorhanden ist), in der Mitte der Straßenfassade gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Gehwegoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die zulässige Firsthöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Dachneigung.

Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m betragen.

Kniestöcke sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachhaut.

Zum besseren Verständnis der geplanten Baumasse wird die Geschossigkeit im Plan als Hinweis eingetragen, z.B. S + II + D = Sockel + 2 Geschosse + Dachgeschoss

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag der Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

## 4. Stellplätze, Garagen und Zufahrten § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Carports sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Plangebiet sind folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg, festgesetzt:

- Fußweg auf Flst.Nrn 413 und 413/3 entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen in 2,50 m Breite, sowie Flst.Nr. 346/11 (anteilig)

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB,

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens (§ 14 (4) und § 144 (1) BauGB) ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 7. Nicht überbaubare Flächen

### 7.1 Private Freiflächen

Alle nicht überbaubaren privaten Freiflächen mit Ausnahme der Zufahrten und der Zugangswege, sind mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

Der Anteil an Nadelgehölzen darf 15 % der gepflanzten Gehölze nicht überschreiten.

Befestigte Flächen für Terrassen dürfen 10 % der überbauten Fläche nicht überschreiten.

Zufahrten dürfen eine maximale Breite von 3,00 m, Zugangswege eine maximale Breite von 2,00 m haben.

## **7.2 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**

Zur Sicherung der natürlichen Versickerung von Niederschlägen auf befestigten Flächen sind Zufahrten, Wegeflächen und Freisitze als wasserdurchlässige Flächen (z.B. als Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Feinsplitt oder Schotterrasen) herzustellen, der Fugenanteil muss mindestens 30 % betragen.

Das Regenwasser der Dächer ist in Zisternen mit mindestens 2 cbm Inhalt unterirdisch zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

## **8. Nebenanlagen § 14 BauNVO, § 50 (1) LBO**

Nebenanlagen und sonstige verfahrensfreie Vorhaben sind in die überbaubare Fläche zu integrieren; ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen wie insbesondere Mülltonnen und Fahrradständer. Gemäß § 74 (1) LBO ist dafür eine Kenntnisausgabe erforderlich.

Von dieser Festsetzung sind folgende Vorhaben nach dem Anhang zu § 50 LBO ausgenommen:

Nr. 58 (Gerüste); Nr. 59 (Baustelleneinrichtungen); Nr. 62 (bauliche Anlagen für Straßenfeste u.ä.)

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind in die überbaubaren Grundstücksflächen zu integrieren.

## **9. Hinweis Energie- und Ressourcensparende Maßnahmen**

Da das Plangebiet im Gesamtanlagen-geschützten Bereich der Altstadt liegt, ist die Errichtung von Anlagen zur Energie- und Ressourceneinsparung im Einzelfall zu prüfen.