

Vorgaben zu den Baukörpern

- Auf dem Gelände sollen minimal 6, maximal 12 Wohneinheiten im (Geschoß-)Wohnungsbau in Wohngebäuden realisiert werden.
- Als maximales Maß der baulichen Nutzung wird das Mischgebiet (Dorfgebiet) des Umfeldes herangezogen, d.h. GRZ 0,6 / GFZ 1,2.
- Als städtebaulich verträglich werden maximal zwei Vollgeschosse vorgegeben.
- Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 Meter, die Firsthöhe 10,00 Meter, gemessen von Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Hauptdächer sind als Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 35° auszubilden.
Für Nebendächer sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig.
Flachdächer müssen unter der Traufe des Hauptdaches bleiben.
- Dacheinschnitte oder Dachaufbauten auf Dachflächen, die zur Ehrenstraße geneigt sind, sind unzulässig.
- Zwei Stellplätze pro Wohneinheit werden aufgrund der Lage im ländlichen Raum als notwendig erachtet. Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, Garagen und Carports in der Straßenflucht sind unzulässig.

Weitere Themen

In der textlichen Erläuterung zum Entwurf ist darzustellen, in welcher Form das nachhaltige Bauen realisiert wird. Dabei sind mindestens die Themen Klima und Ökologie zu berücksichtigen und zu beschreiben, inwieweit die gesetzlichen Vorgaben eingehalten oder übertroffen werden.

Baukultur ist auch im Kraichgau bzw. der Metropolregion Rhein-Neckar mit seinem hohen Siedlungsdruck ein wichtiger Standortfaktor. Baukultur bedeutet in diesem Zusammenhang, die Herausforderungen und Potenziale von Ehrstädt aufzugreifen und aus der inneren Logik des Ortes heraus geeignete, zukunftsfähige Konzepte und Strategien zu entwickeln. Ziel ist es, die Identität von Ehrstädt zu erhalten und die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Ortsteil zu stärken.

Umgang mit Gewässern, Hochwasser und Starkregen

Vom offenen Bach ist der gesetzliche Gewässerrandstreifen (5 Meter) von Bebauung frei zu halten. §38 WHG und § 29 Wassergesetz (WG) sind zu beachten. Der Gewässerrandstreifen geht in das Eigentum der Käuferin über und kann auf die GRZ angerechnet werden.

Als Beitrag zum Umweltschutz kann die Dole geöffnet werden und der Bach als Gestaltungselement in den Entwurf einbezogen werden. Die Umsetzung durch den Käufer wird in diesem Fall in einem weiteren städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der südlich auf den Grundstücken verlaufende Graben dient der Oberflächenentwässerung der angrenzenden Flurstücke, vermutlich aber auch zur Absenkung des Grundwasserspiegels. Es ist darauf zu achten, dass sich durch die Baumaßnahme / Freiflächengestaltung die Situation für die Angrenzer nicht verschlechtert.

Das Amt für Infrastruktur, Abteilung Hochwasserschutz und Gewässer weist darauf hin, dass die überplante Fläche nach ersten Ergebnissen der Starkregenrisikokarten im sogenannten gefährdeten Bereich liegt. Starkregen- und Hochwasserangepasstes Bauen sind erforderlich.