



**STADT
STADTTTEIL**

**GUNDELSHEIM
HÖCHSTBERG**



BEBAUUNGSPLAN RATHAUSGARTEN

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

14.05.2003

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure

Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner

Tel. 06261/9290-0 Fax 6261/18831



eMail IFK.MOSBACH@t-online.de

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH
(BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v.
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

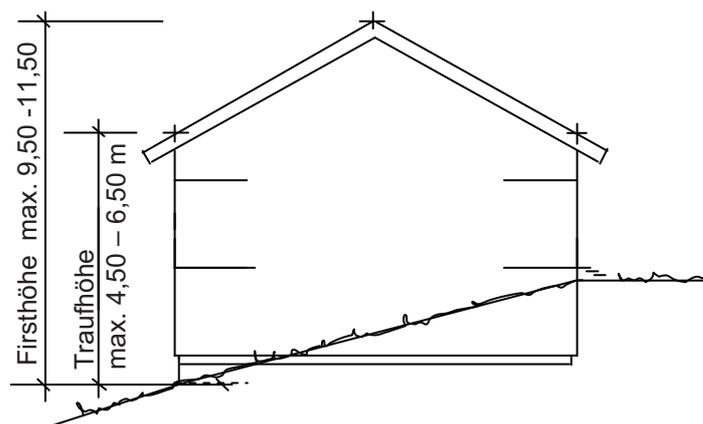
- | | | | |
|-----|-----------|-------------------------------|-------------------|
| 1.1 | WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET | § 4 BauNVO |
|-----|-----------|-------------------------------|-------------------|
- 1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.3 Die im WA-Gebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.4 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 2 begrenzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.1.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:
- | | |
|------------------------|--------------------------|
| TH = 4,50/ 6,50 | max. zulässige Traufhöhe |
| FH = 9,50/11,50 | max. zulässige Firsthöhe |
- 2.1.2 Als Bezugspunkt der nach Nr. 2.1.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante.
Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



- 2.2 **0,4** Grundflächenzahl
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2  Baugrenze
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2.1 Die Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
 (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

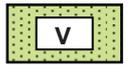
- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Dachform
Grundflächenzahl	Max. Traufhöhe Max. Firsthöhe
Bauweise	Zahl der Wohneinheiten

5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 5.1  Geh- und Fußwege
- 5.2  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen - Bankette
- 5.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.3.1  Anliegerweg - gemischt genutzt

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- 6.1 —◇—◇—◇— geplante Abwasserleitung (Mischsystem)

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB

- 7.1 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 7.2 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 7,00 m begrenzt. Die Einschränkung der Nr. 3.3 der schriftlichen Festsetzungen ist zu beachten.
- 7.3 Die Außenwände von Garagen sowie Stützmauern über 80 cm Höhe sind zu begrünen. Parkierungsbauwerke mit offenen Seiten (Carports) sind ebenfalls mit geeigneten Pflanzen zu beranken. Soweit erforderlich sind Rankgerüste vorzusehen.

Hinweise und Empfehlungen:

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen sollte durch Zisternen zurückgehalten und einer Regenwassernutzung für z.B. Gartenbewässerung zugeführt werden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a, BauGB

- 8.1 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis großkronigen Obstbaum oder heimischen Laubbaum vorzunehmen.
- 8.2 Mindestens 10 % Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Erhaltene Gehölzbestände werden angerechnet

Hinweis :

Der Strauchbewuchs sollte als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Die mittlere Wuchshöhe sollte 2 - 4 m nicht überschreiten.

- 8.3 Zur Bepflanzung werden nur standortheimische Laubgehölze zugelassen.
- 8.4 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 8.1 bis 8.3 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung nachzuweisen.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 9.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5
- 9.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

Hinweis :

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäss § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

- 10.1  Grenze des Plangebietes

11. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BauNVO

- 11.1 Bodenfunde
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 11.2 Altlasten

Wird bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

11.3

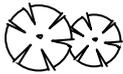
Grundwassererschließung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreileitungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

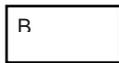
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gehölze oder Bäume



Aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand