Nutzungsschablone:

Art	GRZ	Vollgeschosse	Bauart	Bauweise	WH_{max}	GH_{max}
WA1.1	0,4	II	ED	o	WH_1 6,50 m WH_2 9,50 m	11,00 m
WA1.2	0,4 HG: 0,5*	II	ED, HG	o	WH_1 6,50 m WH_2 9,50 m	11,00 m
WA2	0,5	III	E	o	WH_1 9,50 m WH_2 12,50 m	14,00 m
WA3	0,4 HG: 0,5*	II	HG	o	WH_1 6,50 m WH_2 9,50 m	11,00 m

* siehe textliche Festsetzung 2.1

L:\KEP\52405a_Plankstadt_BPlan_Antoniusquartier\40_CAD\2018_04_12_B_Plan_Antonius_Quartier_Satzung.dwg
Erstelldatum: 4/11/2018
Plotdatum: 4/25/2018 11:38:58 Plotgröße: 1374 x 841mm

Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
   - WH_{max} max. Wandhöhe, in m über Bezugspunkt
   - GH_{max} max. Gebäudehöhe, in m über Bezugspunkt
   - II max. Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
   - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
   - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - E Einzelhäuser
   - ED Einzel- und Doppelhäuser
   - HG Hausgruppen
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigt
   - F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
   - P Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze
   - Platz Zweckbestimmung öffentlicher Platz
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   - Versorgungsfläche
   - Zweckbestimmung Elektrizität
6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
   - V Versickerungsflächen (generalisierte Darstellung) Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung.
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - öffentliche Grünflächen
   - Zweckbestimmung: Spielplatz
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - anzupflanzender Baum, Standort variabel (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB)
9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - LR1 Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Schwetzingen
   - LR2 Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH
10. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   - II Lärmpegelbereich, z.B. Lärmpegelbereich 2 (siehe textl. Festsetzung Nr. 11)

   Lärmpegelbereiche abgeleitet nach DIN 4109

Lärmpegel	maßgeblicher Außenlärmpegel [dBA]
II	56 - 60
III	61 - 65
IV	66 - 70

   - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St,Ca Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St,Ga,Ca Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
   - bestehende Flurgrenzen
   - 5247 Flurstücksnummern
   - bestehende Gebäude
   - Böschung
   - GAS Hochdruckleitung Gas
   - Leitung Deutsche Telekom GmbH
   - 6,00 Vermaßung in Metern, z.B. 6,0 m (Maße sind vor Ort zu prüfen)

Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), hat der Gemeinderat der Gemeinde Plankstadt diesen Bebauungsplan „Antoniusquartier", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBL. 2013, 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

A.Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für die Verwaltung.

Dagegen werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes und sind somit in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone). Abweichend von den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird im WA2 eine erhöhte GRZ von 0,5 zugelassen. Bei Hausgruppen im WA1.2 und WA3 sind für die mittleren Grundstücke einer Hausgruppe ebenfalls eine GRZ von 0,5 zulässig (GRZHG).
Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6, für die mittleren Grundstücke einer Hausgruppe (WA1.2 und WA3) und im WA2 bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden (s. Tabelle).

	GRZ (§§16, 17 BauNVO)	Überschreitung (§19 Abs. 4 BauNVO)
WA1.1	0,4	0,6
WA1.2	0,4	0,6
	0,5 (HG)	0,75 (HG)
WA2	0,5	0,75
WA3	0,4	0,6
	0,5 (HG)	0,75 (HG)

Tabelle: Zuordnung GRZ und Überschreitung.

Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen wird verwiesen (Nr. 13.3 und 13.5).

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Wandhöhen (WH1+2) bzw. Gebäudehöhe (GH) gemäß Planzeichnung festgesetzt. Als Wandhöhen wird eine Höhe gemäß Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (WH1) sowie ggfls. für ein weiteres Staffelgeschoss (WH2) festgesetzt.
Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentliche Verkehrsfläche gemessen in der Gebäudemitte (siehe Abb. Höhenbezugspunkt). Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die höhere Straßen-Hinterkante.

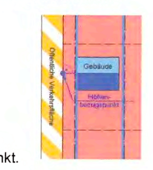


Abbildung: Höhenbezugspunkt.

Die Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses (WH1) bzw. Staffelgeschosses (WH2) mit der Dachhaut in Gebäudemitte gemessen. Bei einem Pultdach ist für die untere Dachkante die jeweilige Wandhöhe, für die obere Dachkante die Gebäudehöhe maßgebend (s. Abb. Zuordnung Höhenangaben).
Die Gebäudehöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut gemessen.

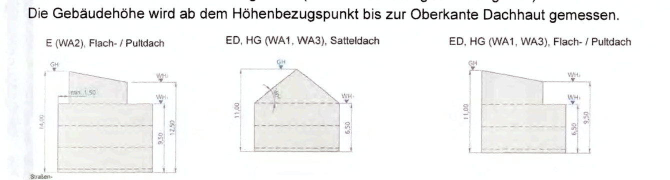


Abbildung: Zuordnung Höhenangaben.

		WH1	WH2 (nur StG)	GH
WA1.1+1.2	ED, HG ohne Staffelgeschoss	6,50 m	-	11,00 m
	ED, HG mit Staffelgeschoss	6,50 m	9,50 m	11,00 m
WA2	ausschließlich Flachdächer od. Pultdächer (bis 15°)	9,50 m	12,50 m	14,00 m
WA3	HG ohne Staffelgeschoss	6,50 m	-	11,00 m
	HG mit Staffelgeschoss	6,50 m	9,50 m	11,00 m

Tabelle: Zuordnung festgesetzte Wand- und Gebäudehöhen.

Staffelgeschosse im WA2 sind mindestens 1,5 m von den Dachrändern (Außenkante Attika) zurückzusetzen.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach und flach geneigtem Pultdach bis 15° Dachneigung darf die Attika die Oberkante der Dachhaut bis max. 0,5 m überragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmegewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise festgelegt. Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind in den Wohngebieten entsprechend der Planzeichnung zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

4. Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Bei Hausgruppen im WA1.2 muss die Breite der mittleren Grundstücke jeweils mindestens 6,50 m betragen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Im WA sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze (gem. § 12 BauNVO), einschließlich Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mit untergeordneten technischen Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die in Abs. 1 genannten Anlagen nur in den jeweils gekennzeichneten Flächen gemäß Planeintrag zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche/verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg, öffentlicher Parkplatz, öffentlicher Platz) gemäß Planeintrag ausgewiesen.

7. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Für die laut Planzeichnung gekennzeichneten Flächen wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.

8. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1. Entwässerung der privaten Grundstücke
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Fläche nicht versickerungsfähig hergestellt werden kann, in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der oberflächige Ablauf von Niederschlagswasser der gemäß Festsetzung Nr. 12.2 versickerungsfähig herzustellenden Flächen kann ebenfalls in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

8.2. Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Fläche nicht versickerungsfähig hergestellt wird, der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

8.3. Versickerungsbecken
Das gemäß Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 nicht versickerte Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation der Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche (siehe Nr. 9) zugeführt.

9. Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
Die öffentliche Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches enthält eine Versickerungsmulde für Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB).
Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen (Nr. 12.1, 13.1 und 13.6) wird verwiesen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden unterirdischen Gas- und Telekommunikationsleitungen werden teilweise, sofern private Grundstücksflächen betroffen sind, zugunsten der Betreiber Leitungsrechte festgesetzt.
Die im Bebauungsplan dargestellte Führung dieser Leitungen kann Abweichungen gegenüber deren tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich aus der Örtlichkeit.

11. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An den Fassaden des geplanten Gebäudes sind aufgrund der Lärmimmissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.
Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7 und Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016, erfüllt werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist auf Grundlage der DIN 4109 Teil 2, Ausgabe Juli 2016 vorzunehmen. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels" der Beurteilungspegel für die Nacht herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn eine künftige Fassung der DIN 4109 andere günstigere Anforderungen stellt.
Des Weiteren ist für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich.

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

12.1 Öffentlicher Spielplatz
Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind auf mindestens 80% der Fläche geschlossene standortheimische Gehölzpflanzungen mit mindestens 1 Strauch pro m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste III anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 3 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

12.2 Private Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen
Private Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke) herzustellen.

13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13.1 Öffentlicher Spielplatz
Auf dem Spielplatz-Grundstück sind 4 standortheimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste II (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3x v.) oder 4 Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3x v.), nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13.2 Mindestbegrünung der privaten Grundstücke
Die nicht bebauten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind zu begrünen und zu mindestens 10% der Grundstücksfläche naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste III der Hinweise anzulegen. Pro m² ist dort 1 Strauch der Mindestpflanzqualität von 60-100 cm, 2x v., zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Sträucher sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, vorzugsweise entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu pflanzen:
- auf Grundstücken bis zu 200 m² 20 Sträucher
- auf Grundstücken bis zu 300 m² 30 Sträucher
- auf Grundstücken bis zu 400 m² 40 Sträucher
- auf Grundstücken bis zu 500 m² 50 Sträucher
- auf Grundstücken über 500 m² 60 Sträucher.

Zusätzlich ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf den privaten Grundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste II (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3x v.) oder ein Obstbaum (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3x v.), nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:
- auf Grundstücken bis zu 250 m² ein Baum
- auf Grundstücken über 250 m² bis 500 m² zwei Bäume
- auf Grundstücken über 500 m² drei Bäume.

13.3 Stellplatzeingrünung
Im Bereich der Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist für je 5 Stellplätze 1 Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Werden insgesamt mehr als 2 aber weniger als 5 Stellplätze angelegt, sind diese ebenfalls durch Anpflanzung eines Laubbaumes 2. Ordnung zu begrünen.
Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste I zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung nachzuweisen.

13.4 Öffentliche Verkehrsflächen
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung mit 7 Laubbäumen 2. Ordnung zu bepflanzen. Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste I zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen.

13.5 Begrünung von Dächern und Tiefgaragen
Dächer mit einer Neigung bis 10° und nicht in das Haus integrierte Garagen sind gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Dies gilt nicht für Dachgauben.
Ausnahmen werden für die Dachflächen zugelassen, die für die Errichtung von Solaranlagen benötigt werden. Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.
Tiefgaragen(-teile) sind, soweit sie nicht überbaut werden, intensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 40 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

13.6 Öffentliche Grünfläche mit Versickerungsbecken
Das geplante Versickerungsbecken ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und als extensive Wiesenfläche (max. 2 Mahdtermine pro Jahr) zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.
Auf der das Versickerungsbecken umgebenden öffentlichen Grünfläche sind 12 standortheimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste II (Qualität: Hochstamm, StU 20/25, 4x v.) oder 12 Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3x v.), nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13.7 Zeitliche Vorgaben
Die Vegetationsflächen und die Mindestbegrünung auf den privaten Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes herzustellen.

14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die Vegetation des bestehenden verwilderten Gartens ist zu erhalten. Standortheimische Gehölze sind bei Abgang durch Gehölze gemäß Pflanzliste III, abgängige Obstbäume durch Obstbaumhochstämme, zu ersetzen und zu pflegen. Durch abschnittsweise durchzuführende Pflege-/Rückschnitte, alle 10-15 Jahre, ist ein Durchwachsen zu verhindern.

B. Hinweise

1. Pflanzlisten

Pflanzliste I: Bäume 2. Ordnung für den Straßenraum und Stellplatzflächen, mind. STU 20-25, 4xv:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn	2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'		2. Ordnung
Alnus x spaethii	Purpurerle	2. Ordnung
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	2. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche	2. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde	2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'Winterlinde		2. Ordnung
Ulmus-Hybride 'Columella'	Säulen-Ulme	2. Ordnung

Pflanzliste II: standortheimische Bäume 1./2. Ordnung, mind. STU 18-20, 3xv:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Castanea sativa	Ess-Kastanie	1. Ordnung
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2. Ordnung
Quercus petraea	Trauben-Eiche	1. Ordnung
Quercus robur	Stiel-Eiche	1. Ordnung
Salix alba	Silber-Weide	1. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Tilia cordata	Winter-Linde	1. Ordnung

Pflanzliste III: standortheimische Sträucher, mind. 3xv:

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2. Bodenschutz (§ 4 Abs. 1 u. 3 BodSchG)
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
Der Erdaushub soll, soweit möglich, auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten.

3. Bodenverunreinigungen
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

4. Kampfmittel
Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilen dieses Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg einzuholen.

5. Denkmalschutz
Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

6. Schutz unterirdischer Leitungen
Bei Erdarbeiten sind die Schutzzonen der Leitungstrassen und Hausanschlussleitungen und die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

7. Rechtsstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen
Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können im Rathaus der Gemeinde Plankstadt, Bauamt, Schwetzinger Str. 28, zu den Sprechzeiten montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr eingesehen werden.

C.Nachrichtliche Übernahme

Mischwasserkanal
Der bestehende Mischwasserkanal (DN 1100) bleibt in der Haupterschließungsachse als Bestandskanal verlegt erhalten.

Gashochdruckleitung
Im Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung der Stadtwerke Schwetzingen.
Der Schutzbereich von 2,50 m rechts und links der Leitungsachse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung in Form von Bäumen oder Sträuchern frei zu halten. Die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der SWS (Leitungsschutzanweisung)" (aktueller Stand: 28.11.2011) ist zu beachten.

Telekommunikationsanlagen
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.
Bei der Bauausführung sind die Telekommunikationsanlagen zu sichern, die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, sind zu beachten.

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

§1 Geltungsbereich
Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

§2 Bestandteile der Satzung
Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 9 sind Bestandteil dieser Satzung.

§3 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
(1) In WA1 und WA3 sind folgende Dachformen zulässig:
- Satteldächer, Zelt- und Walmdächer: bis max. 40° Dachneigung,
- Pultdächer: bis max. 15° Dachneigung,
- Flachdächer: bis max. 10° Dachneigung.

In WA2 sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

(2) Als Materialien für Dacheindeckungen sind zugelassen:
Ton- oder Betonziegel in roten, braunen und grauen nicht glänzenden Farben (ziegel- und naturrot, rotbraun und lehmfarbig, grau, anthrazit), Gründächer, beschichtete Metalle in grauen Farbtönen.
Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig. Gleiches gilt für die Fallrohre.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

(3) Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel-, Walm- oder Schleppdach zulässig. Die Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von 50 % der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Alle Dachaufbauten einer Seite eines Daches dürfen dabei eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten (s. Abb. Festlegungen Dachgauben).
Dachaufbauten (Gauben) müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) einhalten. Von Traufe (Schnittkante Außenwand/Dachhaut) und First sind Dachaufbauten mindestens 0,5 m abzurücken.
Die Gaubentraufhöhe (gemessen von der Unterkante Gaube - Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube) wird auf max. 1,75 m festgesetzt.
Die Anforderungen bezüglich des Brandschutzes aus den einschlägigen Bauvorschriften sind zu beachten.

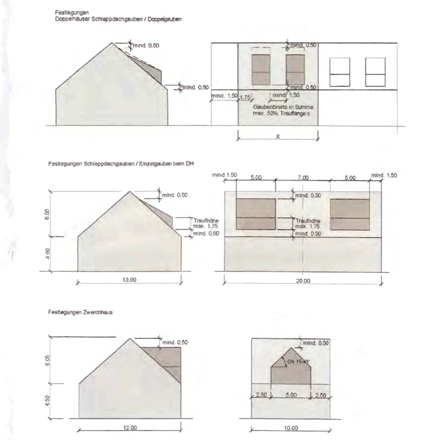


Abbildung: Festlegungen Dachgauben.

§4 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
(1) Es wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 45 m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze pro Wohnung festgelegt. Bei Wohnungen bis einschließlich 45 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.
(2) Öffentliche Stellplätze sowie Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Feinschotter, versickerungsfähiges Pflaster oder vergleichbare Materialien). Auch der Unterbau muss wasserdurchlässig angelegt werden.
(3) Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an den Regenwasserkanal vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.

§5 Böschungen, Stützbauwerke (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)
Zur Herstellung des Straßenkörpers, seiner Einfassungen sowie von Beleuchtungsanlagen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen, Bankette und unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

§6 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m - gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - und nur mit Hinterpflanzung (siehe Pflanzliste III) zulässig.
Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) zulässig. Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nicht zulässig.

§7 Sichtschutzblenden (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)
Sichtschutzblenden als seitliche Abschirmung des Freibereichs gegenüber dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen sind - gemessen ab Gebäudeaußenkante und in der Flucht der Gebäudeaußenkante - in der Tiefe der Terrasse und mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

§8 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 7 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§9 In-Kraft-Treten
Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Vermerk		Datum
Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am	21.11.2016
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	01.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	03.08.2017
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.08.2017	bis	07.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	10.08.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans wurde zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen	am	18.12.2017
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	11.01.2018
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.01.2018	bis	19.02.2018
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	18.01.2018
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	23.04.2018
	Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen	am	23.04.2018
Genehmigung (§ 10 (2) BauGB)	Die Genehmigung wurde erteilt	am	11.06.2018
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	am	19.07.2018

Plankstadt, den 24. April 2018

gez. Nils Drescher
Bürgermeister

GEMEINDE 9 PLANKSTADT

Ausfertigung
Plankstadt, den 18.07.2018

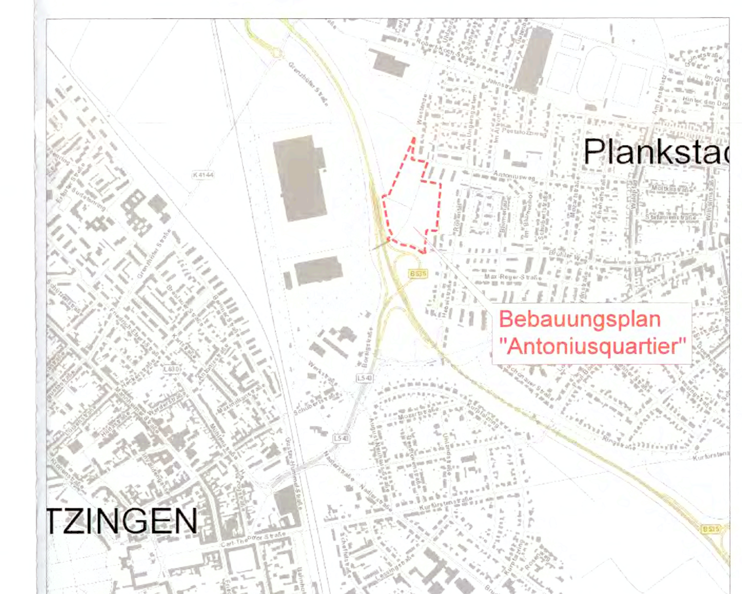
gez. Nils Drescher
Bürgermeister

Planbearbeitung

MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr. Alexander Kuhn
Planverfasser



GEMEINDE PLANKSTADT

Rhein-Neckar-Kreis

Baugebiet "Antoniusquartier"

Bebauungsplan - Satzungsfassung
Fassung vom 12.04.2018

Projekt-Nr.:	Datum:	12.04.2018
KEP 524/05a	Geprüft:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
2018_04_12_An..		Dipl.-Geogr. Ralf Münch
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
B-Plan_M500		
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	MVV Regioplan
1 : 500		
Plangröße:		
1375 x 841 mm		