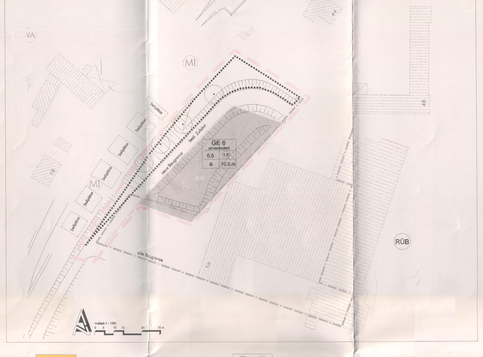
Bebauungsplan "2. Änderung Unteres Tal Abschnitt I"



Straßenfläche, geplant
private Grünflächen / öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Flächen zur Minderung und Kompensation von Eingriffsfolgen (siehe Festsetzung 12.0)
Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Baum zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
geplanter Radweg
geplantes Überschwemmungsgebiet
vorgeschlagene Grundstücksteilung
best. Katastergrenzen

Grünordnungsplan "2. Änderung Unteres Tal Abschnitt I"

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Kanaltrasse DN 1100
20 kV-Leitung mit Erschließung Erdkabel geplant
Amphibiennunnel
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Unteres Tal Abschnitt II" (§ 9 Abs.7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Unteres Tal Abschnitt I, 2. Änderung" (§ 9 Abs.7 BauGB)
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Firstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Erläuterung der Nutzungsschablone

GE	
o 0,6	1,2
a	12,0 m
IFSP: /	dB(A)

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise
max. Gebäudehöhe
max. zulässiger IFSP: Tag/Nacht /immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

Bebauungsplan "Unteres Tal Abschnitt II" "2. Änderung Unteres Tal Abschnitt I"

Grünordnungsplan "Unteres Tal Abschnitt II" "2. Änderung Unteres Tal Abschnitt I"

Zeichnungs-Nr.: J:\Projekte\BP\LP567\Kataster\kataster2_neu2.dwg
BP4001B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Unteres Tal Abschnitt I" treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Tal Abschnitt I" bleiben alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes in Kraft, soweit sie nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung liegen und durch neue Vorschriften ersetzt werden.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 27. 08.1997 (BGBl. IS. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.ß. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.05. 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und der
- Planzeichenverordnung 1990 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

festgesetzt:

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet GE 6 der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Tal I" (§ 8 BauNVO)
Bei der Bearbeitung einer Erweiterung der gewerblichen Nutzung ist der Nachweis immissionsschutzrechtlicher Belange im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

GEr — Eingeschränktes Gewerbegebiet GEr 7 und GEr 8
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 6 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEr 7 und GEr 8 sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Selbstständige Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 8 Abs. 1 und 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet GE 6 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEr 7 und GEr 8 sind Tankstellen allgemein nicht zugelassen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEr 7 und GEr 8 sind nach § 8 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (Berechnung nach Modell "Tegeder" vgl. Fachgutachten und Erläuterungsbericht S.44).

	Beurteilungszeitraum Tag (6:00 - 22:00)	Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 6:00)
GEr 7	57 dB(A)	52 dB(A)
GEr 8 neu	61 dB(A)	50 dB(A)
GEr 8 alte	58 dB(A)	33 dB(A)
GEr 8 süd	59 dB(A)	37 dB(A)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)

GRZ 0,8 — GRZ 0,8 im GE 6, sowie im GEr 7 und GEr 8

1.2.2 Geschoßflächenzahl als Höchstwert (§17 Abs. 2 sowie §§ 17 u. 20 BauNVO)

GFZ 1,2 — GFZ 1,2 im GEr 7 und GEr 8

GFZ 1,0 — GFZ 1,0 im GE 6

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3 Nr. 2 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO)

1.2.4 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

12,0 m — Gemessen von der Mitte der künftigen Erschließungsstraße darf kein Gebäudeteil im GEr 7 und GEr 8 höher als 12,0 m über der Straße liegen.

10,5 m — Im GE 6 darf kein Gebäudeteil höher als 10,5 m über Geländeniveau (165,00 m üNN) liegen.

2.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 o — offene Bauweise (§ 22 Abs 2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEr 7, GEr8 $_{neu}$ und GEr 8 $_{su}$ sind Baukörper bis zu einer Länge von max. 80 m und im GEr 8 $_{neu}$ bis max. 120 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.3 Firstrichtung

3.0 Nebenanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch §§ 51 und 52 LBO).
Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zugelassen, auch an den Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

4.0 Zahl der Wohnungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 Bau GB)

Im Gewerbegebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter bzw. Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Pro Betriebsgrundstück wird dabei die höchstzulässige Geschossfläche für Wohnnutzung auf einen Wert von 150 m² begrenzt (§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO).

5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Bäume mit einer Stammhöhe > 3,00 m.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

6.1.1 Erschließungsstraße
Die Erschließungsstraße hat eine Gesamtbreite von 8,00 m. Sie besteht aus einer Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m und einem 1,50 m breiten, einseitigen Gehweg.

6.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Parkplatz
Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 39 LBO für Baden-Württemberg.

6.1.3 Fußweg / Gehweg

6.1.4 umlegbare Poller zum benachbarten Radweg

6.1.5 H — Bushaltestelle

7.0 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1 Trafostation

8.0 vorhandene Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Wasserleitung DN 125

8.2 Leitungstrasse oberirdisch (20 kV)
Bei Pflanzungen ist darauf zu achten, daß diese auch ohne Zurückschneiden nicht in den VDE-Mindestabstand von 2,50 m hineinwachsen.

9.0 Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 vorh. Kanal DN 1100

9.2 Entwässerungsgraben entlang der Bahnböschung, naturnah gestaltet
Die Funktionsfähigkeit zur Ableitung anfallender Sickerwässer aus dem benachbarten Böschungsbereich ist sicherzustellen.

9.3 Versickerungsfläche
Nicht verschmutztes Oberflächenwasser von Wegen und Plätzen sowie Dachabwässer sind auf den Grundstücken über bewachsene Bodenfilter flächig zur Versickerung zu bringen oder den Versickerungseinrichtungen in den öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen zuzuleiten. Die technischen Mindestanforderungen der Versickerungsanlagen ergeben sich aus der Fach- und Genehmigungsplanung.

10.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 öffentliche Grünfläche
In öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

10.2 private Grünfläche

10.3 private Grünfläche im geplanten Überschwemmungsgebiet (Flutmulde).
Jegliche bauliche Nutzung sowie Lagerflächen und befestigte Flächen sind unzulässig. Kleingewächse sind zu erhalten.

11.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

11.1 geplantes Überschwemmungsgebiet (Flutmulde)
Vorbehaltlich der Regelungen in der Rechtsverordnung sind die Bestimmungen der §§ 77 bis 80 WG zu beachten.

12.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und §9 Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für geeignete Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung der Gewerbeflächen durchzuführen:

A — Offenhaltung klimaaktiver Flächen (Durchlüftungskorridor) durch extensive Grünlandnutzung / Wiesenpflege

B — Abflußverlangsamung und Kompensation von Versiegelung durch Versickerungsflächen (gemäß Festsetzung 9.3)

C — Ortsrand- und Gebäudeeingrünung:
Neuanlage, Pflege und Entwicklung einer standortgerechten Hecke mit Überhältern (Abstand ca. 30 m) zur Eingrünung des GE auf der Böschung der Flutmulde, Hertzu sind ausschließlich Pflanzen der unter Festsetzung 14.0 genannten Pflanzenliste zu verwenden.
Im Bereich von 100 m² anzulegender Gehölzfläche sind dabei mindestens
10 Großsträucher oder 20 Normal- oder Kleinsträucher zu pflanzen.

D — Minderung der Folgen von Versiegelung:
Entsprechend den Vorgaben aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.3 und 2.5. sind
- die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um zu gewährleisten, daß das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird. Die Unterbauten sind auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate dieser Beläge sollte den Wert von 200 l/s/ha überschreiten.
Beispiele für diese Beläge sind Rasenfugenpflaster oder wasserdurchlässiges Pflaster.
- die verbleibenden unbebauten Flächen nicht zu befestigen
- die öffentlichen Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Hinweis:
Die Versickerungsrate einschließlich eines Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Nennen des Befestigungsmaterials bzw. Vorlage eines Prüfzeugnisses im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

- Dachbegrünung entsprechend den Vorgaben aus bauordnungsrechtlicher Festsetzung 2.1.

E — Pflanzmaßnahmen zur Gliederung und Strukturierung der Baufläche sowie zur Aufwertung gegenüber dem Status Quo.
- Mindestbegrünung der privaten Freiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Vorgaben aus bauordnungsrechtlicher Festsetzung 2.5.
- Extensive Begrünung aller flachgeneigter Dächer entsprechend der Vorgaben aus bauordnungsrechtlicher Festsetzung 2.1
- Fassadenbegrünung entsprechend der Vorgaben aus bauordnungsrechtlicher Festsetzung 2.5.
- Neupflanzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen

13.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

13.1 für Abwasserkanal DN 1100 zu Gunsten des Abwasserverbandes Steinachtal und Stadt Schönau

14.0 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB)

Der GRÜNORDNUNGSPLAN ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Aussagen dieses Planes sind als Mindestgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten.
Die folgende Pflanzliste bestät für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit.
Sie ist als Pflanzenpool zu verstehen, der im wesentlichen Pflanzen der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation Mitteleuropas sowie historische Kulturpflanzen (z.B. Walnußbaum) beinhaltet. Die endgültige Auswahl hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung (Pflanzplan) zu erfolgen.

14.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)
Spezielle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan zeichnerisch festgelegt.
der Grünordnungsplan regelt Art und Maß der Bepflanzung.

zu pflanzender Einzelbaum

zu pflanzender Heckenabschnitt

14.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Einzelbaum

zu erhaltende Gehölze

Pflanzenliste:

A gl	Alnus glutinosa	Schwarzerle	B 2
A ca	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C ma	Castanea monogna	Weißdorn	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
P py	Pyrus pyraster	Wildbirne	B 2
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P tr	Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ca	Rhamnus catharica	Kreuzdorn	G S
R co	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R ca	Rosa centifolia	Leder-Rose	K S
R fr	Rhamnus frangula	Faulbaum	G S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Rubus uva-crispa	Stachelbeere	K S
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
U ca	Ulmus capinifolia	Feld-Ulme	B 1
U gl	Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1
V lo	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S

B1 - B3 = Baum 1. - 3. Ordnung
G S = Großstrauch
N S = Normalstrauch
K S = Kleinstrauch

15.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Unteres Tal Abschnitt II"

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Unteres Tal Abschnitt I" 2. Änderung

Grenze unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

2.1 Bebauungsform und Dachgestaltung (§ 11 Absatz 1 Nr. 1 und § 74 Abs. 1 LBO)

Bei einer Ausbildung von Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern (Neigung < 5° Grad) sind mindestens 50 % der Dachflächen in Grundstück, einschließlich der Dachflächen von Nebengebäuden, Carports, Garagen und sonstigen überdachten Stellplätze zumindest extensiv, d.h. mit einer Mindestaufbaustärke von 5 cm zu begrünen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind die zur Belichtung und Energiegewinnung genutzten Dachflächen.

Hinweis:
Zur Vermeidung von Schadstoffeintragen sollte als Material zur Dacheindeckung, möglichst auch für Regenrinnen und Regenfallrohre, kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

2.2 Fassadengestaltung (§ 11 Absatz 1 LBO)

Die sichtbaren Hauptfassadenflächen sind mindestens zu 80 % in gedeckten Farbtönen zu gestalten.
Als Ausnahme sind bei Fenstern, Türen, Teilen von Rankkonstruktionen, Fallrohren und Geländern alle Farbtöne zulässig.

2.3 Befestigte Flächen und Stellplätze (§ 38 Abs. 1 Nr. 12 und 15 u. § 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO)
Die bauliche Ausführung von befestigten Flächen und Stellplätzen im Gewerbegebiet wird entsprechend § 38 LBO festgesetzt.
Von den gesamten zulässigen Flächenbefestigungen sind mindestens die Hälfte wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Schotterbelag etc.) zu gestalten, d.h. es darf keine Ableitung des Niederschlagswassers in das Abwasserentsorgungssystem erfolgen.
Mind. 50 % der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird.
Von diesen Vorgaben darf nur dann abgewichen werden, wenn die Flächen aus wasserrechtlicher Sicht nicht wasserdurchlässig angelegt werden dürfen.

2.4 Werbeanlagen (§ 11 Absatz 3 und § 74 Absatz 1 u. 2 LBO)

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m, bei Einzelschriftlettern 0,80 m nicht überschreiten.

2.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 9 Abs. 1 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Mindestbegrünung

a) private Grünflächen der Flutmulde:
Einzelbäume und Gehölze, sowie Kleingewässer sind zu erhalten.
Auf der Böschung der Flutmulde ist durch Nachpflanzen ein durchgängiger Gehölzstreifen mit einzelnen Bäumen als Überhälter herzustellen und zu pflegen.
Die Wasserfläche der Flutmulde ist zu halten und extensiv zu pflegen.

b) verbleibende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:
Mind. 50 % der nicht überbauten und außerhalb des geplanten Hochwasserschutzgebietes gelegenen Fläche darf nicht befestigt werden.
Für das gesamte Planungsgebiet gilt:
Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur vorliegenden Eingriffsminderung im Bereich der privaten Freiflächen sind folgende Pflanzbindungen zu beachten.
- je 150 m² zu begrünender Fläche sind
- 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum (Baum 1. oder 2. Ordnung) oder
- 2 kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung) oder
- 20 Sträucher oder
- 20 lfd m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m)
- 100 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder

eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.
Die entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze können hierbei mit eingerechnet werden.

Vorgärten:
Die Flächen zwischen Erschließungsflächen und der vorderen Gebäudefront sind mindestens zu 50 % als Vorgärten / Grünfläche gemäß oberer Pflanzbindung zur Mindestbegrünung anzulegen und zu unterhalten.
Die Vorgartenfläche darf nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
Die zeichnerisch vorgeschlagenen Baumstandorte sind zu berücksichtigen.
Diese Planung kann auf die Mindestbegrünung angerechnet werden.

Begrünung von Fassaden und Mauern
Alle Mauern und nicht durch Fenster gegliederte Fassadenflächen mit einer Höhe über 3,00 m, die nicht an eine Grünfläche angrenzen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Als Grünfläche gilt eine Fläche ab einer Mindestbreite von 0,5 m und einer Mindestgröße von 1,00 m².
Für eine Länge von 5,00 m Mauer bzw. Fassade ist eine Kletterpflanze in der Wuchsgröße 100/125 cm gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Für die nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen ist eine Rankkonstruktion anzubringen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,50 m² herzustellen.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO)
Grundstücksseitig können Zäune an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an Straßen und Fußwege anschließen. Diese Zäune müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
Der Abstandsstreifen ist mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung dieses Streifens ist unzulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, sind alle Zäune so zu errichten, dass sie einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

Einfriedigungen sind in durchbrochener Form als Laubgehölzhecke oder transparente Holz-, Drahtgeflecht- oder Metallgitterzäune mit einer Hinterpflanzung aus Hecken auszuführen.

Als maximale Höhe der Einfriedigungen sind festgesetzt:

Zur öffentlichen Straßenfläche hin	max. 2,00 m
Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin	max. 2,00 m
Zur Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen	max. 0,80 m

Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind keine umlaufenden Einfriedungen mit Mauerwerk, Holz, Metall- oder Kunststoffzäunen zugelassen. Als Abgrenzungselement sind ausschließlich Pflanzhecken möglich.

Sichtschutzelemente
Als Sichtschutzanlagen sind Wandflächen aus Holz oder verputztem Mauerwerk oder Gehölzhecken aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenliste zulässig.
Bei Grundstücken der offenen Bauweise darf die Gesamtlänge der Sichtschutzanlagen 20,0 m nicht überschreiten. Als Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen sind 2,50 m einzuhalten (außer bei Hecken).

Stützmauern
Stützmauern sind auf den privaten Grundstücken im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,8 m zulässig. In den übrigen Grundstücksteilen sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m und einer maximalen Länge von insgesamt 20,00 m zulässig.
Sie sind aus Natursteinen, verbleibenden Betonmauern oder Betonmauerschalelementen mit gegliederten Sichtbetonoberflächen herzustellen.

2.7 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Gemessen von der Mitte der künftigen Erschließungsstraße darf kein Gebäudeteil im GE 7 und GE 8 höher als 12,0 m über der Straße liegen.
Im GE 6 darf kein Gebäudeteil höher als 10,5 m über Geländeniveau (165,00 m üNN) liegen.

2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)
Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.

2.9 Sonstige Auflage
Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, dass auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begrünungsplan, der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muss, wird Bestandteil der Baugenehmigung.

2.10 Bodenschutzbestimmungen

Eine Bebauung der Baulanderweiterung auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 1843 kann in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erst dann erfolgen, wenn feststeht, dass dort keine Maßnahmen zur Sanierung von Boden und Grundwasser erforderlich sind.
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 soweit noch vorhanden humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung auszuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verdichtung und Vergeudung zu schützen.
Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max 2m, Schutz vor Verdauung etc.).
Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Auffüllungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
Im Bebauungsplangebiete anfallender und dort nicht verwertbarer Bodenaushub darf nicht ohne Zustimmung der unteren Abfallbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis einer Verwertung zugeführt werden.
Als Auffüchtungsmaterial darf kein verdichtetes oder belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
Für sämtliche, nicht im Bebauungsplangebiet verbleibenden Bodenaushubmassen ist eine Deklarationsanalyse durchzuführen. Der Untersuchungsumfang wird von der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis (Mr. Schütz; Tel. 06221/522-299) festgelegt. Nach Vorlegen der Analyseergebnisse ist die Verwertungsmöglichkeit mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten vider Erwarten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Wasserrechtsamt zu informieren.
In diesem Zusammenhang wird vom Wasserrechtsamt festgelegt, ob die Einschaltung eines Gutachters zur Überwachung und Separierung des Bodenaushubs notwendig ist.

Es wird empfohlen, vor einer Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, da aufgrund der Auschachtungen im gesamten Geltungsbereich mit besonderen Bodenverhältnissen zu rechnen ist.
Sie berichten ist, daß bei Hochwasser der von der Steinach abhängige Grundwasserspiegel entsprechend dem Hochwasserstand ansteigt.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungs- und Einhrurfbeschluß — am: 23.04.1999/28.01.00
Die Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Bekanntmachung — am: 12.05.1999/09.02.00 im Amtsblatt
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht. Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB)

vorgezogene Bürgerbeteiligung nach Bekanntmachung im Amtsblatt — vom: 17.02.00 bis: 16.03.00
Die Stadt hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und Möglichkeiten zur Erörterung gegeben. (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange — vom: 17.02.00 bis: 16.03.00
Die Stadt hat die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, beteiligt und für deren Stellungnahme eine Frist von 1 Monat gesetzt. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Nach der Beteiligung der Bürger und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat nach Abwägung und Beschluß über den Bebauungsplan-Entwurf die Offenlage beschlossen.

Beschluß — am: 05.05.00

Öffentliche Auslegung — vom: 18.05.00 bis: 19.06.00
Bekanntmachung im Amtsblatt — am: 10.05.00

Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan wurde inklusive der schriftlichen Begründung für einen Monat ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen der Bürger.
Durch die vom Gemeinderat beschlossenen Behandlungsvorschläge zu den Anregungen und Bedenken wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Offenlage wurde nicht beschlossen. Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen.

Satzung — am: 21.07.2000

Die Stadt beschließt den Bebauungsplan als Satzung. (§ 10 BauGB)

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 12. Mai 2000 mit den durch Satzungsbeschluss vom 21.07.2000 gebilligten Änderungen tritt mit Datum der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Inkrafttreten — am: 02.8.00

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht und ist in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Ausfertigung
Hiermit bestätige und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Schönau vom 21.07.2000 überein.
Schönau, 01. August 2000
Ursula Hauck
(Ursula Hauck - stellvertr. Bürgermeisterin)

Der Bürgermeister:
Ursula Hauck
Stellvertretende Bürgermeisterin
01. 8. 00

Index	Änderungen	Datum	Bearbeiter

STADT SCHÖNAU
RHEIN-NECKAR-KREIS

Bebauungs- und Grünordnungsplan "2. Änderung Unteres Tal Abschnitt I" und "Unteres Tal Abschnitt