

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986

dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG)  
vom 17. Mai 1990

der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung  
von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)  
vom 22.4.1993

der Planzeichenverordnung - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
sowie über die Darstellung des Planinhalts  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.8.1995

---

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

---


1.1 **WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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


---


2.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl  
Grundflächenzahl als Höchstwert  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)


2.2 **GFZ 0,8** Geschoßflächenzahl  
Geschoßflächenzahl als Höchstwert  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 u. 20 BauNVO)

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


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

- 3.1  Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

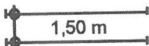
- 3.2  Baugrenze  
blau  
(§ 23. Abs. 3 BauNVO)

- 3.3  Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung)

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

- 4.1  Erschließungsstraße (5,25 m)  
Goldocker  
Verkehrsberuhigter Bereich nach StVO (Zeichen 325/326)

- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

- 4.3  Fußweg (1,50 m)  
Goldocker dunkel

- 5.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung  
und Abwasserbeseitigung  
(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  Elektrizität (hier: Ortsnetzstation)

---

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

---

6.1  unterirdisch  
hier: geplante Änderung Hauptabwassersammler

---

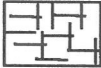
7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

---

7.1  öffentliche Grünfläche

Nur Planzeichen des Grünordnungsplanes


7.2  private Grünfläche: Vorgarten/Garten

7.2.1  private Stellplätze mit wassergebundener  
Decke, Rasengittersteinen, o.ä.

---

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

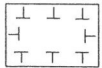
---

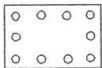

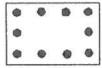

8.1  Wasserflächen  
Blau mittel



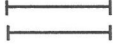


---

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnah-  
men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Na-  
tur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

---

9.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- 9.2.1  Anpflanzen von Einzelbäumen  
(Standort darf bis zu 2 m variiert werden)
- 9.3  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- 9.3.1  Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen
- 10.0 Sonstige Planzeichen

- 10.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Rot
- 10.2  Mit Leitungsrecht für Abwasserverband Steinachtal zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 10.3  Mistweg  
Braun mittel  
Mit Gehrecht für die jeweiligen Anwohner zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 10.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.5  Vorschlag: Grundstücksgrenzen

- 11.0 Sonstige Darstellungen

- 11.1 **SD  $\geq$  35°** Satteldach, Dachneigung größer/gleich 35°

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im WA sind Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 u. 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch als Ausnahme gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

Es sind max. 2 Vollgeschosse (vgl. Nutzungsschablone) zulässig.

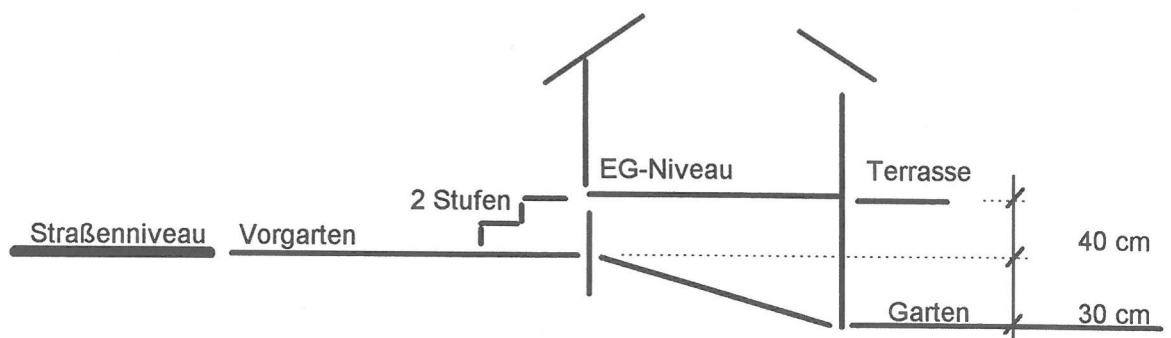
#### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Carports.

#### 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 2 BauGB)

Die Maße beziehen sich jeweils auf die Ok der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

Die Gebäude sind ohne Keller zu errichten. Die Sockelhöhe (Ok Erdgeschoßfußboden) muß 40 cm über Straßenniveau liegen, wobei die Straßenoberkante 30 cm über Gartenniveau liegen soll.



Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Bestimmung der Geschoßeinteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

#### 1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Die Eintragung der Nutzungsschablonen ist maßgebend.

#### 1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### 1.7 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke darf 140 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

#### 1.8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Es sind nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.  
Pro Wohngebäude ist eine Gerätehütte im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer max. Grundfläche von 2 m x 3 m und einer max. Höhe von 3 m in Holzbauweise zulässig.

Das Gaszentrallager zur Versorgung des Planungsgebietes mit Flüssiggas wird als Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Der Gastank ist einzuhausen. Im Rechtsplan wird für den Standort des Gaszentrallagers keine besondere Fläche ausgewiesen.

Für den Angelverein ist ein Gerätehaus als untergeordnete Nebenanlage auf dem Flurstück Nr. 1868 (Gelände Teichanlage) zulässig.

#### 1.9 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 u. 22 BauGB)

Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 37 LBO für Baden-Württemberg.

Stellplätze bzw. Carports sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 1.10 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

##### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind in einer Breite von 5,25 m als Mischflächen anzulegen und als verkehrsberuhigter Bereich nach StVO (Zeichen 325/326) zu beschildern. Zusätzliche Gehwege sind nicht erlaubt.

##### Fußwege:

Der vorhandene Fußweg entlang der Steinach mit Anschluß an die Fußgängerbrücke zum Vogellehrpfad bleibt erhalten. Die beiden Erschließungsstraßen werden durch einen 1,5 m breiten Fußweg verbunden.

#### 1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der Steinach ist im Nordosten am Westuferbereich entlang der Hochwasserstützmauer eine etwa 2 m breite öffentliche Grünfläche anzulegen, die alleeartig zu bepflanzen ist.

#### 1.12 Geländeverfüllung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind Geländemodellierungsmaßnahme bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, um den anfallenden Erdaushub unterzubringen. Dabei sind diese Erdwälle überwiegend an den hinteren Grundstücksgrenzen aufzuschütten. Die Abböschung zur Erweiterung von Belichtungsmöglichkeiten des Kellergeschosses ist aus Hochwasserschutzgründen nicht erlaubt. Das Material des vorwiegend aus Sand und Schotter bestehenden ehemaligen Sportplatzes sollte für den Unterbau der Straße genutzt werden.

#### 1.13 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Zugang des zur Entlastung des Hauptabwassersammlers der Neckarsteinacher Straße vorhandene und auszubauende Abwasserkanals wird im Nordwesten des Planungsgebietes durch ein Leitungsrecht für den Abwasserzweckverband Steinachtal gesichert.

Die im Plan als private Mistwege (1 m breit) festgesetzten Flächen sind mit Gehrecht für die jeweiligen Anwohner gesichert und zur Erschließung der Gärten bestimmt. Die Grundstücksgrenzen verlaufen somit zum Teil auf halber Wegebreite.

#### 1.14 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und § 9 Abs. 1, 2 LBO)

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die sich im Anhang befindliche Pflanzenliste besitzt für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit. Sie ist als maximaler Rahmen zu verstehen, der im wesentlichen Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation Mitteleuropas sowie historische Kulturpflanzen (z. B. Walnußbaum) beinhaltet. Die Auswahl aus dieser Liste hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen zu erfolgen.

Spezielle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Für die bezeichneten Flächen sind Gehölzhecken anzulegen. Hierzu sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Durch Planeinzeichnung sind an mehreren Stellen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Bäume gekennzeichnet, die durch geeignete Maßnahmen während der Baudurchführung besonders zu schützen und danach dauernd zu erhalten sind (vgl. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

##### Gestaltung der Freiflächen:

Für das gesamte Planungsgebiet gilt:

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu unterhalten. Die nachfolgenden Pflanzbindungen gelten für private Grünflächen. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mind. zu pflanzen (Grünbestand wird angerechnet):

1 Kleinbaum

4 Normalsträucher

2 Großsträucher

8 Kleinsträucher



#### 1.14.1 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Aussagen dieses Planes sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten.

##### Öffentliche Verkehrsflächen/private Stellplätze:

Durch Planeinzeichnung sind Straßenrandbepflanzungen als Einzelbäume festgesetzt. Sie werden in Form von hochwachsenden Laubbäumen gepflanzt und sind zu unterhalten.

Falls im Plan nichts anderes dargestellt ist, ist nach jeweils 5 Parkplätzen mind. 1 Großbaum mit einer Pflanzscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine oder Rasenpflaster herzustellen.

##### Umgrenzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Gehölzhecken in einer Breite von 1,0 m zu bepflanzen. Pro 100 m<sup>2</sup> Gehölzhecke sind mind. zu pflanzen:

1 Großbaum	2 Kleinbäume
4 Großsträucher	8 Normalsträucher
16 Kleinsträucher	

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind ungeachtet der sonstigen grünordnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Ihre Lage kann bis zu 2 m vom eingezeichneten Standort variiert werden. Soweit Gehölze oder Bäume auf dem Grundstück vorhanden sind, werden diese bei den Pflanzgeboten angerechnet.

##### Dachbegrünung:

Nebengebäude, deren Dachneigung 10° unterschreiten, sind flächig mit einer mind. 4 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

##### Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten oder deren Fassadenfläche mit weniger als 10 % Fenster, Tor- oder Türöffnungen gegliedert sind, sind pro angefangene 10,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste

im Anhang), damit ungegliederte Fassadenteile durch Bepflanzung gegliedert werden.

#### 1.14.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Spezielle Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Besonders erhaltenswerte Einzelbäume sind speziell gekennzeichnet.

#### 1.15 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der vorhandene Teich ist aufgrund notwendiger Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufzuwerten und zu pflegen. Hierzu ist eine Schlammräumung notwendig, die periodisch zu wiederholen ist. Zur Verbesserung der Wassergüte wird eine Verbindung zum Rittersbach vorgeschlagen. Diese Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 1.16 Passiver Schallschutz zur Gewährleistung der Innenschallpegel nach VDI 2719 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der nachfolgenden Tabelle sind die Lärmpegelbereiche aufgeführt, aus denen die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile für die konkreten Bauanträge abzuleiten sind.

	Süd	Ost	Nord	West
Baufenster 1	IV	III	IV	IV
Baufenster 2	III	II	II	III
Baufenster 3	I	I	I	II
Baufenster 4	II	I	I	II
Baufenster 5	III	II	II	III
Baufenster 6	II	I	I	II
Baufenster 7	I	I	I	I
Baufenster 8	I	I	I	I
Baufenster 9	I	I	I	I
Baufenster 10	I	I	I	I
Baufenster 11	I	I	I	I

Numerierung der Baufenster und Lage der Südseite s

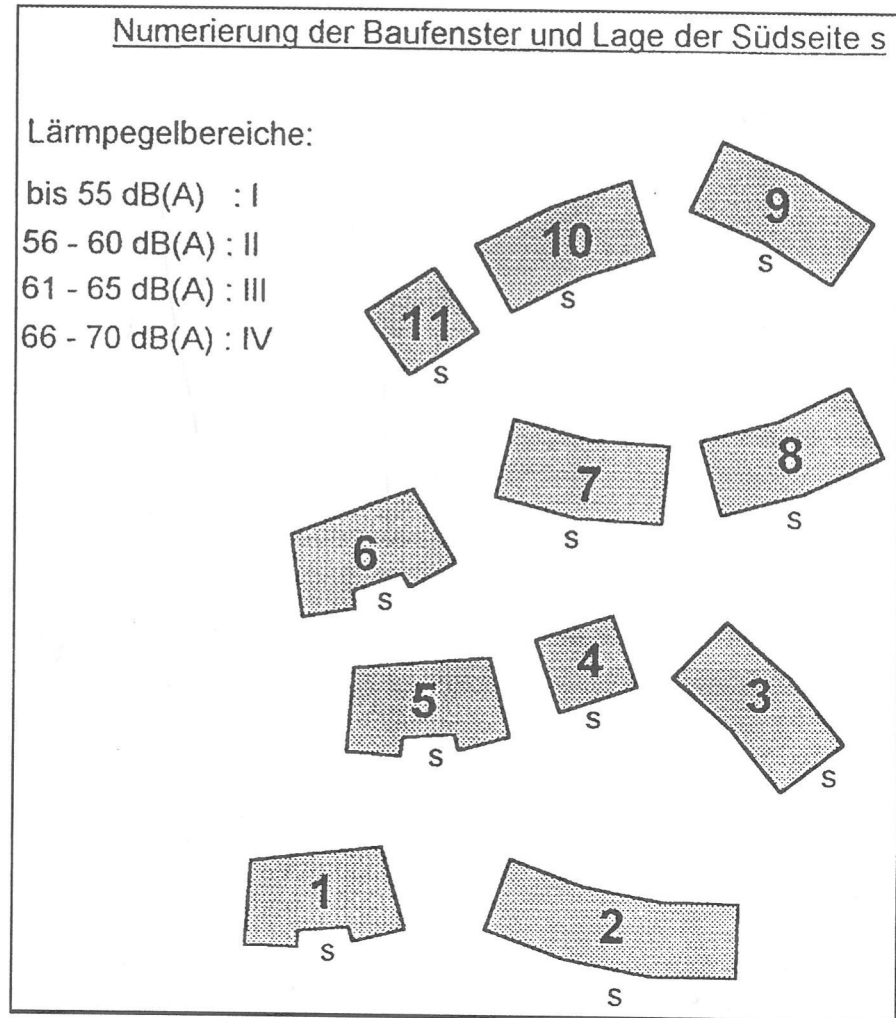
Lärmpegelbereiche:

bis 55 dB(A) : I

56 - 60 dB(A) : II

61 - 65 dB(A) : III

66 - 70 dB(A) : IV



Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Außentüren bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen nicht verringert wird. Besonders im Lärmpegelbereiche IV ist für die Aufenthaltsräume eine schalldämmende und evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein Schlafrum oder ein zum Schlaf geeigneter Raum mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Nähere Hinweise bietet hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“.

Für die Aufenthaltsräume sind bezügl. des objektgebundenen Lärmschutzes die Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.