



# STADT SCHÖNAU

## Bebauungsplan "Bahngelände"

Fassung vom 11. Januar 1999

### 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 MI sind Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 BauNVO zulässig.

Im MI sind Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsgelände) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im MI sind Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsgelände) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig. Somit ist § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis:  
Zulässig sind auch Vereinsheime und vereinigungsbundene Gastronomiebetriebe.

##### 1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuerkennen.

##### 1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

##### 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

###### Öffentliche Verkehrsflächen

Der Radweg ist in einer Breite von 3 m mit einer einseitigen Asphaltdecke (z.B. Einleitbühnen; Körnung 8/16 mm mit Splittstreue) und einem Querschnitt von 2 % zum bergseitig vorhandenen Entwässerungsgraben herzustellen. Die Längsneigung des Radweges darf 3 % nicht überschreiten.

Um die Sicherheit der Radfahrer zu gewährleisten, sind an Kreuzungsbereich Bahnhofsstraße in den Kreuzungsbereich unüberbaubare Bänke zu errichten und ausreichend zu beleuchten (Netzunterbrechungen gemäß § 43 StVO). Sie sollen auch verhindern, daß Kraftfahrzeuge den Radweg unerlaubt nutzen.

##### 1.5 Wasserflächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der bergseitig vorhandene Entwässerungsgraben ist freizuhalten und Instandzuhalten, damit er das Niederschlagswasser vom Radweg und vom Steilhang aufnehmen und abführen kann. Der weitere Abzug unter dem Radweg durch den Dammkörper hindurch in Richtung Steilhang muß gewährleistet sein. Das Einleiten von Haushalts- und Produktionsabwässern in den Entwässerungsgraben ist verboten.

Hinweis:  
Unter Bezug auf den § 45 WG sollte im MI1 und MI2 das nicht verunreinigte Wasser (z.B. Dachwasser von Dächern), die nicht mit unbeschädigtem Metall eingedeckt sind an geeigneten Stellen über bewachsenen Bodensubstraten versickert werden.

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

Bei anfallendem Erdaushub ist der Oberboden im Baugebiet geordnet abzutragen, zu lagern und weiter zu verwenden. Er darf weder versiegelt noch mit Unterboden abgedeckt werden.

Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort der Denkmalschutzbehörde zu melden.

##### 1.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Aufgrund der Steilheit des Geländes (Erosionsgefahr, beschleunigter Wassereintritt) und der ökologischen sowie landschaftsästhetischen Qualitäten des alten Baumbestandes ist die Waldfläche als solche zu erhalten und zu sichern (Bodenschutz-Erosionsschutzwald).

##### 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit der Verpflichtung vorhandene Bäume und Strücker zu erhalten sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Besonders erhaltenwerter Einzelbaum ist gekennzeichnet.

Zur Minderung des Eingriffs durch den Radweg sind die beidseitig des geplanten Radweges vorhandenen Strauch- und Gehölzflächen als Heckenschnitt zu entwickeln und zu öffnen (regelmäßig, aber nur abschnittsweise auf den Stock setzen, Nachpflanzen von standortheimischen Heckenschnittarten in Lücken). Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen sollen auf der Tablette unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten Großbäume (Quercus robur) im Abstand von ca. 30 m als Überhälter in der Hecke bzw. als Baumreihe gepflanzt werden.

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung im Bereich des geplanten Mischgebietes sind die nicht überbaubaren Flächen grünflächenähnlich anzulegen, der Boden offen zu halten und unter Berücksichtigung ihrer Zweckbestimmung mit Einzelbäumen zu bepflanzen.

#### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 15 LBO für Baden-Württemberg)

##### 2.1 Fassadengestaltung (§ 11 Abs. 1 und 2 LBO)

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:  
Die Hauptfassadenflächen sind mindestens zu 80 % mit mineralischem Putz oder in Holz auszuführen. Fenster sind in Holz- oder Kunststoffausführung zulässig; Türen sind nur in Holzausführung zulässig. Für Wände und Balkonbrüstungen sind alle glatten und glänzenden Flächen wie Fliesen, Platten, Kunststoff und Metalloberflächen unzulässig.  
Die Sockelhöhe darf max. 50 cm ab Straßenniveau (gemessen an der seitlichen Begrenzungslinie der Straße) betragen.

##### 2.2 Dachgestaltung (§ 11 Abs. 1 und 2 LBO)

Für Gebäude, Garagen und Nebengebäude gilt:  
Es sind nur geringe Dächer zugelassen. Die Dachneigung muß > 38° sein. Es sind nur ortstypische Dachbedeckungen zu verwenden.

##### 2.3 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Es ist nur eine Außenantenne sowie Parabolantenne pro Gebäude zulässig. Parabolantennen sind aus gestalterischen Gründen nicht erlaubt, wenn der Anschluss an das Breitbandkabel möglich ist. Die Errichtung von Parabolantennen ist aus gestalterischen Gründen nicht an der Fassade und auf Balkonen erlaubt. Die Anbringung soll möglichst auf der straßenseitigen Seite erfolgen.

##### 2.4 Gestaltung der Garagen u. Stellplätze (§ 37 u. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bauliche Ausführung von Garagen:  
Die Errichtung von Garagen im MI 2 ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Bauliche Ausführung von Stellplätzen:  
Sämtliche Flächenbefestigungen sind mit Bodenbelag auszuführen, die mind. 25 % wasserundurchlässig sind (erlaubt ist: Pflaster mit mineralischen Unterbau, Schottersteinen, Rasengittersteinen, Kies und Splitt).

##### 2.5 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mind. 50 % der nicht überbaubaren Fläche darf nicht befestigt werden. Von den gesamten zulässigen Flächenbefestigungen sind mind. die Hälfte wasserundurchlässig (Rasengittersteinen, Schotterbelag etc.) zu gestalten (d.h. es darf keine Ableitung des Niederschlagswassers in das Abwasserentsorgungssystem erfolgen).

##### 2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

##### 3.0 Hinweis zum Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Verfestigung zu schützen.  
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung und Verwindung zu schützen. Als Lager sind ordnungsgemäße Meilen vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schichthöhe max. 2m, Schutz vor Verwitterung etc.)  
Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.  
Als Aufschüttungsmaterial darf kein verschichtetes oder belastetes Bodensubstrat und kein Oberboden verwendet werden.  
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten gesundheitliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen.

### Verfahrensmerkmale:

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss am: 19.05.1995

Die Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Bekanntmachung am: 31.05.1995

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.  
Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 2 Abs. 1 BauGB)

vorgezogene Bürgerbeteiligung  
Bekanntmachung im Amtsblatt vom: 02.10.1998 bis: 02.11.1998

Die Stadt hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und Möglichkeiten zur Erörterung gegeben. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom: 02.10.1998 bis: 02.11.1998

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. 1 BauGB)

Öffentliche Auslegung vom: 12.04.1999 bis: 11.05.1999  
Bekanntmachung im Amtsblatt am: 31.03.1999

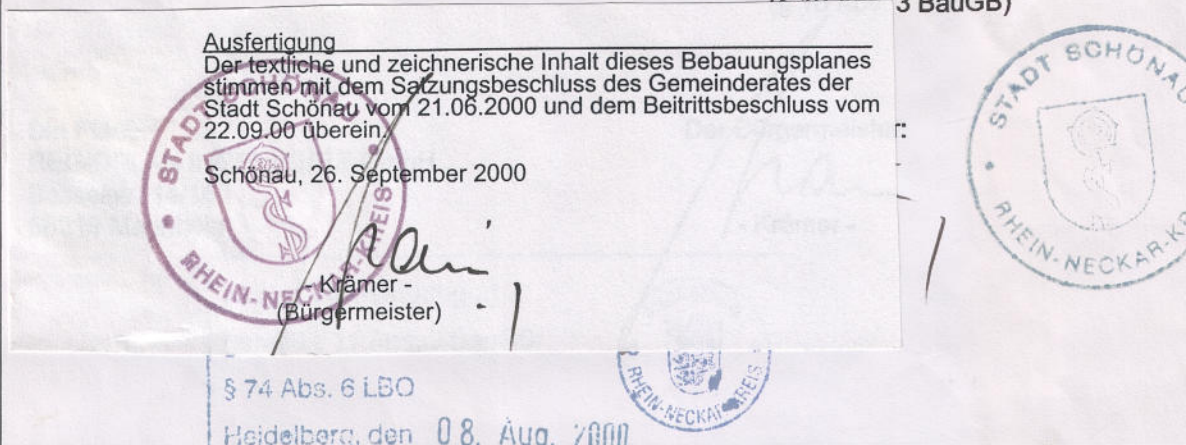
Der Bebauungsplan wurde inklusive der schriftlichen Begründung für einen Monat ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Satzung am: 11.01.1999

Die Stadt beschließt den Bebauungsplan als Satzung. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Inkrafttreten am: 11.01.1999

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis nicht beanstandet, anschließend ortsüblich bekanntgemacht und ist in Kraft getreten. (§ 3 Abs. 3 BauGB)

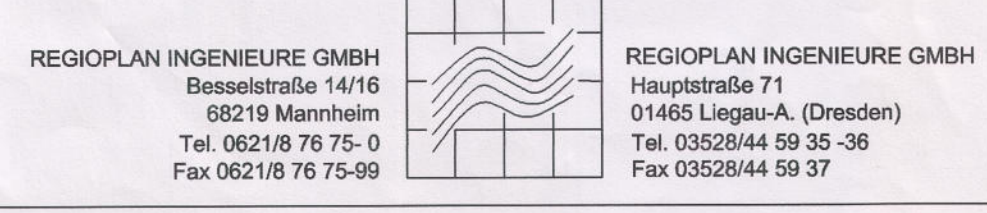


## STADT SCHÖNAU Bebauungsplan "Bahngelände"

Rechtsplan M 1 : 1 000

Projekt-Nr.: BP97KE-567/03

Datum: 11. Januar 1999  
Geplant: Dr. Alexander Kuhn  
Projektbearbeiter: Dipl. Ing. Renate Trüffelin  
Projektzeichner: Martina Sackreuther



### PLANZEICHNERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung v. 08.12.1986,  
zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997

der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.11.1990,  
zuletzt geändert durch den Einheitsvertrag vom 31.08.1990

der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung v. 6. August 1995

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

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

1.1 **MI** Mischgebiet  
§ 6 BauNVO

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

2.1 **GRZ 0,6** Grundflächenzahl  
Grundflächenzahl als Höchstwert  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)

2.2 **GFZ 1,2** Geschosflächenzahl  
Geschosflächenzahl als Höchstwert  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 u. 20 BauNVO)

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

3.1 **O** Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

3.3 **→** Festsetzung

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

4.1 **Öffentliche Verkehrsflächen**

4.1.1 **Erstbebauungsstraße**

4.1.2 **Radweg (3,00 m)**

4.1.3 **Lindenhecke**

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

5.1 **Öffentliche Grünfläche**

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

6.1 **Bachlauf mit Sandeintreppung**

6.2 **Entwässerungsgraben**

#### 7.0 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7.1 **Bodenschutz-/Erosionsschutzwald**

8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 **Baumreihe**  
Empfehlung: Quercus robur (Stieleiche)

8.2 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

8.2.1 **Erhaltenwerter Einzelbaum**

8.2.2 **vorhandener Einzelbaum (Bestand)**

#### 9.0 Regelungen für die Stahhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 5 und § 172 Abs. 1 BauGB)

9.1 **D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

#### 10.0 Sonstige Planzeichen

10.1 **---** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

10.1.1 **GA** Garagen

10.2 **~~~~~** Sichtwinkel

10.3 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.4 **+++++** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

10.5 **=====** Überfahrtsrecht

10.6 **○---○** Leitungsstrasse unterirdisch

**---●---** Leitungsstrasse oberirdisch

#### 11.0 Sonstige Darstellungen

11.1 **DN ≥ 38°** Dachneigung

11.2 **---** Vorschlag: Grundstücksgrenzen

11.3 **▨** Gebäudebestand

