

Nutzungsschablone für die im Plan mit Zahlen
gekennzeichneten Bauflächen

| | | | | |
|--|---|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| ¹ WA #B 0  <small>GRZ 0.25 GFZ 0.5</small> | ² WA #B 0  <small>GRZ 0.3 GFZ 0.6</small> | ¹ WA #B 0  <small>GRZ 0.3 GFZ 0.6</small> | ¹ WA #B 0  <small>GRZ 0.3 GFZ 0.6</small> | ¹ WA #B 0  <small>GRZ 0.25 GFZ 0.5</small> |

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes
- B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4)

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO

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

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

**) im WA 1* ~~Bei I + D~~ max. 4,50 m
im WA 2 ~~bei II - I + D geschoss. Gebäuden~~ max. 4,70 m

2.2 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt beschränkt:

Einzelhäuser max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
 Doppelhäuser max. 2 Wohnungen je Doppelhaus-
 hälfte

Auf dem mit Ziff.4 im Plan gekennzeichneten Grundstück sind max. 8 Wohneinheiten zulässig.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden.

Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Wintergärten, Treppenhäuser u.a. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14, § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

4.1. Pro Grundstück wird nur ein Nebengebäude mit einer Größe bis zu 10 m² zugelassen.

A 5. Maßnahme des vorbeugenden Lärmschutzes

5.1 Lärmschutzwall als private Grünfläche mit einer Höhe von mind. 3,50 m.

5.2 Im gesamten Baugebiet sind Fenster von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zur Landesstraße als Lärmschutzfenster mit einem Dämmwert von mind. 35 Dezibel auszustatten.

A 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a u. b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3, LPflG - Landespflegegesetz i.d.F. v. 27.03.87)

6.1 In den "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen" entlang der L 527 sind Bäume und Sträucher gem. der Vegetationsliste anzupflanzen. Dabei ist auf je 50 m² ein Laubbaum, je 1,5 m², ein Strauch anzupflanzen.

Zusätzlich ist eine Wildrasensaat mit einer sog. Blumenwiese anzulegen und entsprechend zu pflegen, d. h. Durchführung einer zweimaligen Mahd innerhalb einer Vegetationsperiode.

Die künftigen Eigentümer werden verpflichtet, den Lärmschutzwall als private Grünfläche, dauerhaft zu pflegen und erhalten sowie ausgefallene Pflanzen durch solche gleicher Art zu ersetzen.

Vegetationsauswahl:

Laubbäume

Feldahorn Hainbuche

Qualitäts- und Größenmerkmale:

Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 cm
- 250 cm.

Sträucher:

Kornelkirsche - Haselnuß - Sanddorn - wolliger
Schneeball - Hundsrose

Qualitäts- und Größenmerkmale:

2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 cm - 150 cm.

- 6.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist als Mindeststandard ein hochstämmiger Baum gem. Artenliste der Ziff. A 6.1 anzupflanzen (Stammumfang 12 cm bis 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen).
- 6.3 Als Straßenbegleitgrün am Birkenweg ist Spitzahorn zu verwenden (Stammumfang mind. 16 cm; 3 x verpflanzt).
- 6.4 Flachdächer sind zu begrünen.
- 6.5 In den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist auf je 80 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, gem. der unten aufgeführten Vegetationsliste, an dem im Plan vermerkten Stellen anzupflanzen. Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung gem. Ziffer 6.1.

Vegetationsliste:

Mittelgroß- und großkronige Laubbäume

Spitzahorn - Feldahorn - Hainbuche - Sandbirke
- Rotbuche - Winterlinde - Sommerlinde.

Qualitäts- und Größenmerkmale:

Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 cm
- 250 cm.

A 7. Planstraße

Verkehrsberuhigte Planstraße als Mischfläche.

B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO**

B 8. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung :

Einzelhäuser: Sattel-oder Walmdach 30°-40°

Doppelhäuser: Satteldach 30°-40°

Garagen und
Nebengebäude: Flachdach, flachgeneigtes
Dach 0°-15°oder Dachform und
-neigung wie beim Hauptgebäude

8.2 Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie die Hälfte
der Trauflänge nicht überschreiten.

8.3 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind
Dachziegel in den Farben naturrot bis mittel-
braun zu wählen.

B 9. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren
Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, die
Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor
der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m, jeweils
gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die
Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht
mehr als 0,30 m betragen.

- 9.2 Entlang der Straßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), allseitig die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel oder Pfeiler) nicht zulässig.
- 9.3 Bei Doppelhäusern sind zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,50 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,00 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, zulässig.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.
- 10.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. $\frac{1}{3}$ mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen.

C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**

- C 11. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll (z.B. in Behältern oder Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Soweit erforderlich, ist dafür eine wasserrechtliche Genehmigung oder Erlaubnis einzuholen.
- C 12. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, mit Rasengittersteinen, als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.
- C 13. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen.
- C 14. Für die beiden mit Erhaltungsgebot dargestellten Bäume ist die DIN 18920 bei der Herstellung der Gebäude anzuwenden.
- C 15. An dem Baulastträger der L 527 können keine Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden.
- Es darf kein zusätzliches Oberflächenwasser der L 527 zugeführt werden.
- C 16. Die Bauverbotszone ist ab äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (gem. § 22 LStrG) zu messen.



Ergänzung zu Ziffer 1, Abs. 3 auf Seite 1:

Abgrenzung des Verfahrensgebietes:

Es wird begrenzt

im Norden durch die Südgrenze der Gemeindestraße Birkenweg,

im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks Nr. 116/79 und deren Verlängerung nach Süden bis zur Landesstraße L 527 Mannheimer Straße,

im Süden durch die Nordgrenze der Landesstraße L 527 Mannheimer Straße und

im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 116/58, 116/62, 116/63 und 116/68.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke Nr. 116/40, 116/69, 116/82, 116/83, 116/84 und 116/85 (teilweise).

