

**B Örtliche Bauvorschriften**

- B 1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- B 1.1 Dachform und -Neigung von Hauptgebäuden**  
 B 1.1.1 Im WA sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.
- B 1.2 Dachform und -Neigung von Nebengebäuden**  
 B 1.2.1 Im WA sind für Nebengebäude Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis max. 15° oder eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform zulässig.
- B 1.3 Dachaufbauten / Dachgestaltung**  
 Dachaufbauten (also Nebengiebel und jegliche Formen von Dachgauben) und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe nicht mehr als 1/2 der jeweiligen Gebäudebreite betragen und die Breite jedes einzelnen Dachaufbaus oder Einschnitts darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m betragen.
- B 2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**  
 Im WA sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Ansichtsfläche der Einfriedungen darf somit nicht mehr als 50% geschlossene Elemente aufweisen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,20 m- gemessen ab OK Verkehrsfläche- nicht überschreiten.
- B 3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
- B 3.1** Im WA dürfen die Vorgärten, das sind die Flächen vor der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze bzw. ein 3,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- B 3.2** Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.
- B 3.3** Im WA ist in den befestigten Bereichen der Vorgärten die Anordnung von Stellplätzen zulässig.
- B 3.4** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50% einzugrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- C Hinweise**
- C 1 Denkmalschutz**
- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauräger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht können.
  - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1987 (GVBl., 1987, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Absatz 1 und 2 entbinden Bauräger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauräger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 3.1. Es wird extra daraufhin gewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
- C 2 Niederschlagswasser**  
 Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- C 3 Auffüllungen**  
 Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA- TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Technische Regeln der Ländearbeitsgemeinschaft 'Abfall'“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Ländearbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.
- C 4 Schutz von Leitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**  
 Im Plangebiet befinden sich zusätzliche Versorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Dies gilt gleichwohl für den Versorgungsträger der Gashochdruckleitung, mit dem die Maßnahmen zum Schutz von Gashochdruckleitungen abzuklären sind.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.02.2017  
 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 03.03.2017
- Beschluss über die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung vom 15.02.2017
- Annahmebeschluss der Entwurfsplanung vom 17.05.2017
- Öffentliche Bekanntmachung in der Sitzung vom 01.02.2017
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist 1 Monat) mit Schreiben vom 09.03.2017  
 Beschlussfassung über die Stellungnahmen am 24.05.2017
- Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 88 LBauO i. V. m. § 24 GemO am 07.06.2016

**Ausfertigungsvermerke**

**Ausfertigung** Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen zustande gekommen.

Fußgönheim, \_\_\_\_\_  
 .....  
 Ortsbürgermeisterin

**Inkrafttreten** Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO) am \_\_\_\_\_

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Fußgönheim, \_\_\_\_\_  
 .....  
 Ortsbürgermeisterin

**Erläuterungen zur Planzeichnung**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**

GRZ z.B.0,4 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsfläche  
 Fußweg  
 Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

unterirdisch (ELT 20-KV,GHD)

**Sonstige Planzeichen**

Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets.  
 Abzubrechendes Gebäude  
 Gebäude Neu

**Schema Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Hausform

**Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Süd“ aus dem Jahr 1982 werden durch die 2. Änderung in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

**A Textliche Festsetzungen**

**A 1 Art der baulichen Nutzung**

**A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 4 BauNVO)**

**A 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen**  
 Im WA sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**A 1.1.2 Unzulässige Nutzungen**  
 Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen wie:

- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)**  
 Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

**A 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**A 3.1 Hausform**

A 3.1.1 Im WA 1 sind nur Doppelhäuser zulässig.  
 A 3.1.2 Im WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

**A 4 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 20 und 22 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)**

**A 4.1** Im WA sind Garagen 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.  
**A 4.2** Im WA sind Nebengebäude bis zu einer Größe von max. 20 m² zulässig und mind. 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

**A 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)**  
 Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verlaufende 20-KV-Kabelleitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bedarf aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

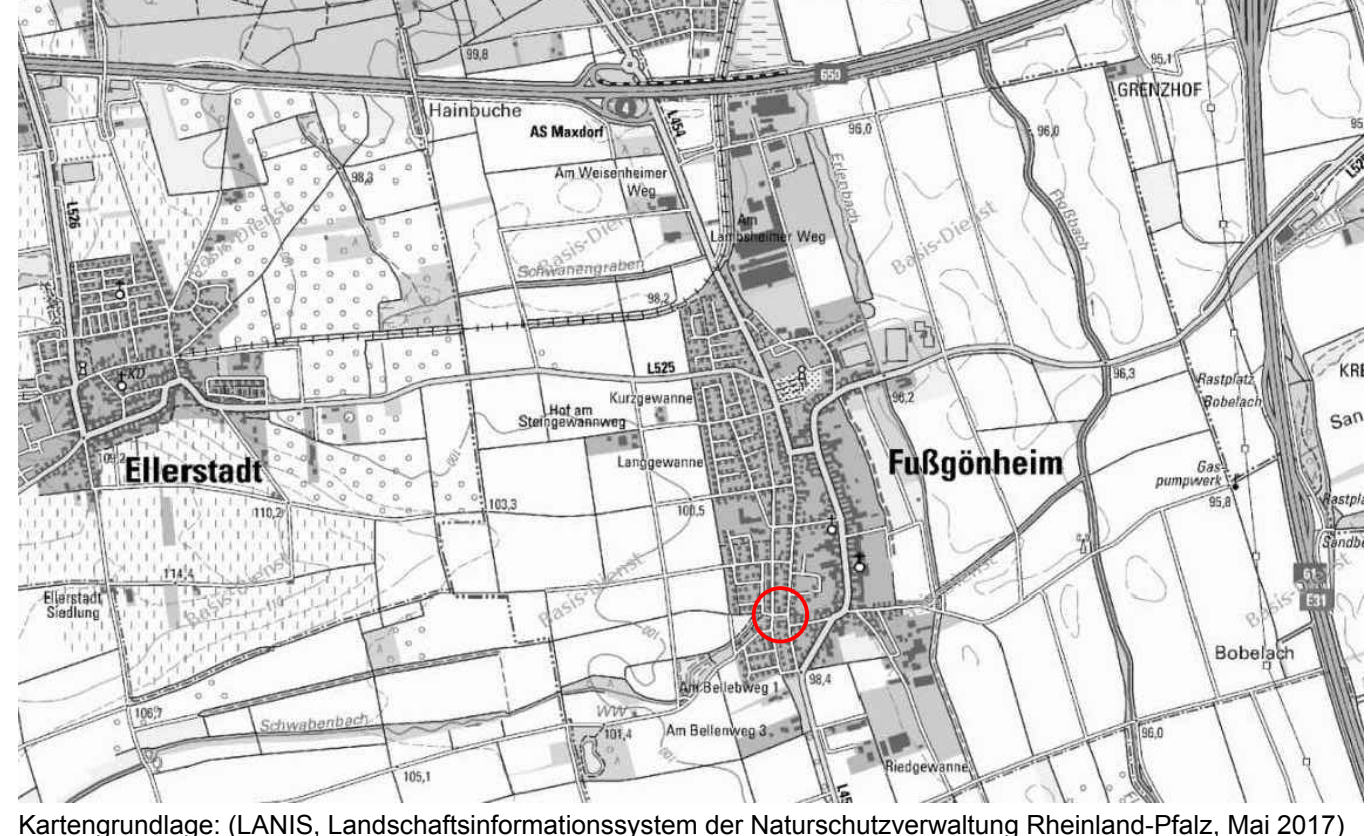
**Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. | S. 1509, 1510).

**Landesbauordnung (LBauO)** für Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert am 15.06.2015 (GVBl. | S. 77).

**Gemeindeordnung (GemO)** für Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert am 15.06.2015 (GVBl. | S. 90).

**Lage in der Gemeinde**



**Ortsgemeinde Fußgönheim**

**Bebauungsplan "Süd"-  
Änderung II**

Ausfertigungsfassung	Stand: 17.05.2017
 Mittelstraße 16 68169 Mannheim t +49 (0)621 7934 -12 f +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanungfischer.de	Maßstab 1:500 im Original Bearbeiter: KD