

Präbäl und Textbezeichnungen

Präbäl

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GmO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GVBl. S. 882) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GVBl. S. 271) i.V.m. §§ 2 und 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in seiner Ausgabe Art. 10 (1) des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.10.1967 (BGBl. I S. 2031) mit dem Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), diese in der Fassung der Begründung der Baurechtsreform der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 15.01.1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-Vorhändl. v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2855) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Baurechtsreform vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungs vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 490) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans 1995 - PlanVO (BGBl. I in der Fassung vom 18.12.1993 (BGBl. 1991 I S. 58) und 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2000 (GBl. S. 760) hat die Stadt Neckar-germany an ... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Textbezeichnungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) sowie baurechtsrechtliche Festsetzungen entsprechend dem Bebauungsplan als Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. § 4 BAUNVO)

1.1 Das Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet werden abweichend von § 9 Abs. 3 BauNVO Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind dementsprechend (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. §§ 16 BIS 21 A. BAUNVO)

2.1 Grundfläche (§ 16 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig.

2.2 Geschossfläche (§ 16 BauNVO).

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Geschossfläche als Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Einzelantrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das allgemeine Wohngebiet gemäß Einzelantrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO).

2.4.1 Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2, östlich der Straße „Am Holzmuthang“ (an der dem lang zugewandten Ende oberhalb der Straße „Am Holzmuthang“) und für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 5 östlich der Straße „Am Mühlweg“ wird die Höhe der baulichen Anlagen auf bis zu 10 m festgesetzt.

2.4.2 Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 1 westlich der „Rieschensteinallee“ und für das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 3 westlich der Straße „Am Holzmuthang“ (an der dem Teil zugewandten Seite unterhalb der Straße) wird die Höhe der baulichen Anlagen auf bis zu 5 m festgesetzt.

2.4.3 Die in den vorstehenden Ziffern 2.4.1 und 2.4.2 als zulässig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in Metern ist jeweils zu messen von der Oberkante der zulässigen Anlage zur mittleren Höhe der nächstgelegenen Erdbelegungsfläche in ihrem Endzustand. Erforderliche Kanten und untergeordnete Gehäufungen sind auch darüber hinausgehend zulässig.

3. BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

Die Bauweise wird im Bebauungsplan als offen festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser entsprechend der Einzelfestsetzung in der Planzeichnung zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 3 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

5. DIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB, DIE MIT GELD- UND LEISTUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Im Bebauungsplan wird für die Führung von Abwasserleitungen und Versorgungsleitungen die Fläche mit der Bezeichnung „VL“ festgesetzt, die zu Gunsten der Stadt Neckar-germany mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten ist. Die Fläche umfasst einen 4 m breiten Streifen auf Flurst. Nr. 1353 und 1211, parallel zur südlichen Grundstücksgrenze.

Bei der Aufnahme insbesondere von Abwasseranlagen, welche von der Straße „Am Holzmuthang“ zur Straße „Am Mühlweg“ geführt werden sollen: Die in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsart ist von der Deckung und Befestigung freizuhalten, welche die Leitungen oder Leitungen beeinträchtigen.

6. ORDNERMÄßIGE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Angelpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) in Verbindung mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Grünflächen auf den Baugrundstücken im Sinne des § 9 Abs. 2 BauNVO sind als Grünflächen anzusehen. Bodenversickerung ist in diesen Bereichen zu vermeiden. Die Flächen sind fachgerecht und extensiv zu pflegen.

Die Baugrundstücke sind nach Möglichkeit so zu entwickeln und zu nutzen, dass Bäume und Sträucher in ihren Bestand weitestgehend erhalten bleiben. Die DIN 18500 „Vegetationsökologie im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Beeinträchtigungen, insbesondere durch Erosion und Baustauben, sind mit Hilfe geeigneter Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Aufwändige Schutzmaßnahmen im Bereich der Kronenreife von Bäumen, die erhalten werden, sind nicht zulässig.

Auf den Baugrundstücken der Wohngebiete WA 2 (mit Ausnahme des südlichen Baugrundstücks Nr. 1209/1), WA 3 und WA 6 (mit Ausnahme des südlichen Baugrundstücks Nr. 1198/1) sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die sich in der Planzeichnung mit „M1“ und „M2“ gekennzeichnet.

Bestehende versiegelte Flächen sind in diesen Bereichen zu entsiegeln. Auf den mit „M1“ und „M2“ bezeichneten Flächen sind Freizeitanlagen zu entwickeln. Hierzu sind Hochstammreihen gemäß Planfläche A 1 angeschlossen der städtischen Festsetzungen zu pflanzen. Eine Abschneidung der Baumstämme um maximal 3 m ist zulässig. Bei Erhalt von bestehenden Hochstammreihen werden diese in die 1. angerechnet. Die Flächen M1 und M2 sind insgesamt naturnah zu gestalten und zu pflegen. Auf Düngung ist zu verzichten. Angelpflanze Bäume und Sträucher sind gleichzeitig zu ersetzen.

Entlang der Grenzen dieser Flächen ist eine geschlossene Einriedung mit Stöckelmauern und Teilschranken nicht zulässig. Zulässig sind lediglich offene, stützende Konstruktionen, zum Beispiel aus Holz, Metall oder Draht.

Die in der Planzeichnung dargestellten Trockenmauern mit der Bezeichnung T1 und T2, welche die Kriterien für den Schutz nach § 3 a Naturschutzbereich Baden-Württemberg erfüllen, sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu erhalten.

6.2 Angelpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken der Wohngebiete WA 2 (mit Ausnahme des südlichen Grundstücks Nr. 1209/1), WA 3 und WA 6 (mit Ausnahme des südlichen Grundstücks Nr. 1198/1) sind je angelpflanzte 30 m² Fläche des Baugrundstücks mit mindestens 1 Laubbäum und 2 Sträuchern o. der Höhe gemäß Planfläche A 2 und A 3 zu pflanzen. Bestehende Gehölze (mit Ausnahme der Gehölze auf den Flächen M1 und M2) sind anzunehmen. Die Neupflanzung verringert sich demnach bei:

Erhalt eines Laubbiums mit Stammdurchmesser > 30 cm um 2 Bäume,

Erhalt eines Laubbiums mit Stammdurchmesser 10-30 cm um 1 Baum,

Erhalt eines Strauchs um 1 Strauch oder Heister

(Stammdurchmesser jeweils gemessen in 1 m Höhe).

Auf den Baugrundstücken des Wohngebietes WA 3 ist in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen je ein Laubbäum gemäß Planfläche zu pflanzen. Der Standort ist ausreichend feuchtig. Abweichungen von > 5 m in Nord-Süd-Richtung sind zulässig. Zum Straßenrand ist ein Abstand von mindestens 2 m einzu-

halten. Das notwendige Lichtschutzprofil des Straßensystems ist zu beachten. Im Bereich der Baumstämme ist eine Fläche von mindestens 10 m² mit einer wasser- und luftundurchlässigen Oberfläche mit einer niedrigen Bepflanzung oder Ansaat vorzusehen. Der Abstand von Vor- und Untergrünanlagen zum Baumstammabstand auf mindestens 2 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrumschlingung, humusreicher Mineralboden) zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Erhalt eines bestehenden Laubbiums zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist eine zusätzliche Baumfällung in diesem Bereich nicht erforderlich.

6.3 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen - Durchführung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken der Wohngebiete WA 2 (mit Ausnahme des südlichen Grundstücks Nr. 1209/1), WA 3 und auf den Baugrundstücken Nr. 1201, 1202 und 1203 des Wohngebietes WA 6 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gängen und Nebengebäuden bis 15° Dachneigung mit geeigneter Bepflanzung bzw. Erntest. festgesetzt zu begrünen. Dazu ist eine Substratschicht von mindestens 5 cm vorzusehen.

6.4 Zuverfügungstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die innerhalb der mit M1 und M2 bezeichneten Bereiche festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft werden den Eingriffflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.

7. BAURECHTSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 74 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 7 LBO

Spezielle Vorschriften zur Baugestaltung sind gemäß Einzelantrag in der Planzeichnung festgesetzt. Dächer sind mit einer Neigung von 30° bis 50° zulässig. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

A. VORSCHLAGLISTE PFLANZEN

Zur Begründung des Geltungsbereichs sind die nachfolgend genannten Arten und Qualitäten zu verwenden:

A.1 Hochstammreihen für Flächen M1 und M2

Planqualität: Hochstamm, Stammmfang 12-14 cm

Oberboden:

Apfel: z.B. Bismarcker, Bretbacher, Grüner, Fürstentapel, Gärgegartener, Rabau (Landschaft), Hohensteiner, Wilmersdorfer, Zobergler

Birne: z.B. Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirsche: z.B. Hedelfinger Reiss, Schwarze Gabelberger

A.2 Laubbäume für die übrigen Bereiche der Baugrundstücke

Planqualität:

Hochstamm oder Stammhöhe, mind. 3 m gepflanzt, mit Drahtbällung, Stammmfang 12-14 cm. Oberboden: Hochstamm, Stammmfang 12-14 cm

Größung:

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Catalpa salix Ekkelstern

Fagus sylvatica Rotleiche

Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Quercus petraea Trauben-Eiche

Quercus robur Steil-Eiche

Tilia cordata Winter-Linde

Mischgattung: alle und landschaftstypische Sorten

Acer campestre Feld-Ahorn

Betula pendula Sand-Birke

Carpinus betulus Hainbuche

Juglans regia Walnuß

Prunus avium Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

Oberboden:

Apfel: z.B. Bismarcker, Bretbacher, Grüner, Fürstentapel, Gärgegartener, Rabau (Landschaft), Hohensteiner, Wilmersdorfer, Zobergler

Birne: z.B. Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirsche: z.B. Hedelfinger Reiss, Schwarze Gabelberger

A.3 Sträucher und Heister für die übrigen Bereiche der Baugrundstücke

Planqualität: mind. 2 m verpflanzte Stüchlein (vS) 60-100 cm bzw. mind. 2 x verpflanzte Heister (Hs) 125-150 cm

Acer campestre Feld-Ahorn (Hs)

Carpinus betulus Hainbuche (Hs)

Cornus sanguinea Roter Hartriegel (vS)

Corylus avellana Hasel (vS)

Crataegus monogyna Engelfrühe Weibchen (vS)

Crataegus binnata Zwergflügel Weibchen (vS)

Eucornia europaea Pfaffenkühn (vS)

Ligustrum vulgare Gewächler oder Liguster (vS)

Lonicera xylosteum Gewächler oder Heisterkirsche (vS)

Malus sylvestris Wild-Äpfel (vS)

Prunus avium Vogel-Kirsche (Hs)

Prunus spinosa Schlehe (vS)

Pyrus pyramidalis Wild-Äpfel (vS)

Rosa canina Hund-Rose (vS)

Sambucus nigra Schwarzer Holunder (vS)

Ulmus minor Feld-Ulm (Hs)

B. HINWEISE

B.1 Sicherung des natürlichen Oberbodens:

Natürlicher Oberboden und kulturliefer Unterboden sind gemäß DIN 18916 „Vegetationsökologie im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ gesichert werden, um Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergrößerung zu schützen.

B.2 Geländemodellierung:

Die erdverfügbare Oberfläche soll soweit möglich auf den Baugrundstücken verteilt oder bei Auffüllungen im Gebiet verändert werden. Es ist mit dem natürlichen Oberboden zu übereinstimmen.

B.3 Vermeidung versickerungsgefährdender Beläge:

Die Bodenversickerung und der damit verbundene Abflussverbleib soll bei Straßen und Wegen so gering wie möglich gehalten werden, der Unterbau soll entsprechend wasserundurchlässig ausgelegt werden. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren.

B.4 Schutzmaßnahmen (Abflussverbleib 0,0-0,4)

Für Flächen ohne Kontaminationsgefahr (insbesondere genutzte Abfallflächen)

1. Rasengrasflächen (Abflussverbleib 0,0-0,4)

2. Rasenflächen ohne Kontaminationsgefahr

3. Misch- und Grünflächen mit offener Fuge (Abflussverbleib 0,0-0,4)

4. Hofflächen, Fußwege ohne Kontaminationsgefahr

5. Platzbeläge mit Kantaränder > 16 cm, Verbindungsfugen, Klinker (Abflussverbleib 0,0-0,4)

6. Hofflächen mit geringer Kontaminationsgefahr

7. Beton- und Asphaltbeläge (Abflussverbleib 0,0-1,5)

8. Hof- und Straßenebenen bei Gefahr der Bodenkontamination

B.4 Vermeidung von unverschnittenen Niederschlagswasser

Private Freizeitanlagen, Dachflächen sowie mit Schutzvorrichtungen oder Rasengrasflächen befestigte Flächen sollten soweit möglich nicht in die Kanalisation einleiten werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll gesammelt und soweit möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung geleitet werden oder als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Versickerung ist insbesondere der Schutz von Unterfluren zu gewährleisten, ein entsprechendes fachtechnisches Gutachten soll eingeholt werden.

Herstellen von Zeilen

Zur Reduktion des Oberflächenabflusses sollen bei der Erstellung von Gebäuden geeignete Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Dachabflüssen bereitgestellt werden.