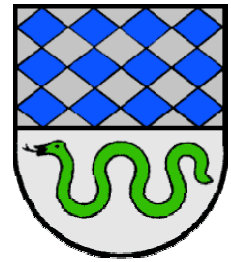


# 3. Änderung Bebauungsplan “Wohngebiet Nord-West“



in der Gemeinde Oftersheim

## Ausfertigung

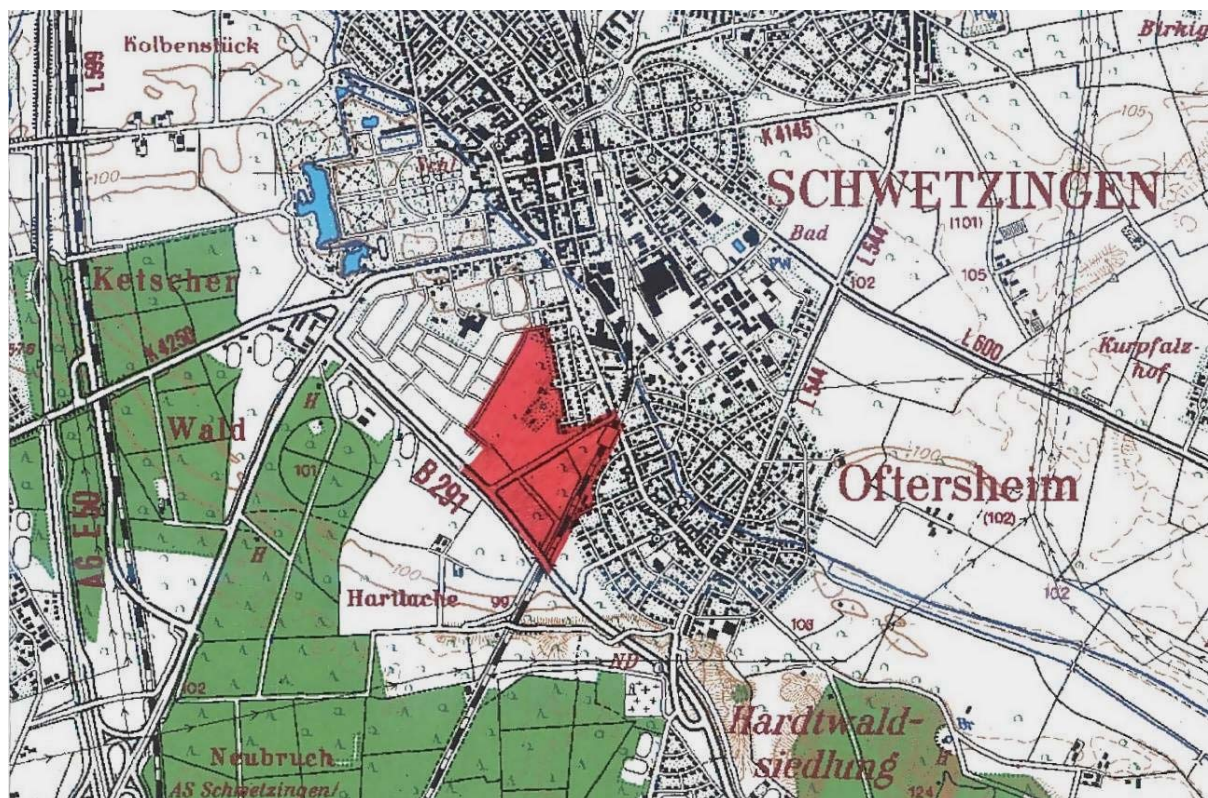
### Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

21. Juli 2009

VERFAHRENSABLAUF - vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	_____	17.03.2009
Öffentliche Bekanntmachung	_____	20.03.2009
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	_____	19.05.2009
Öffentliche Bekanntmachung	_____	22.05.2009
Planauslegung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	_____ vom 02.06.2009 bis	02.07.2009
<b>Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)</b> _____ mit Schreiben vom 22.05.2009		
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	_____	21.07.2009
Inkrafttreten	_____	24.07.2009

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



### 3. Änderung Bebauungsplan „Wohngebiet Nord-West“

#### INHALT

---

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ BauGB und BauNVO) .....	1
B	Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohngebiet Nord-West“ .....	10
C	Hinweise .....	13
D	Pflanzliste .....	15
E	Anhang Sortimentsliste des Nachbarschaftsverbandes .....	17

Bearbeitung durch:

**BauLand!**  
**Entwicklung GmbH**

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen  
Internet : [www.bauland-entwicklung.de](http://www.bauland-entwicklung.de)  
Email : [Info@bauland-entwicklung.de](mailto:Info@bauland-entwicklung.de)  
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55  
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch  
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ BauGB und BauNVO)

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) m. W. v. 22.10.2008

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 2,4 u. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

#### 1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen nach § 6 (1) 6-8 und § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

#### 1.3 SO<sub>1</sub> – Sondergebiet Gartenbaubetrieb (§11 BauNVO)

Zulässig sind nur Gebäude und Nutzungen, die dem Gartenbau dienen.  
Ausnahmsweise zulässig sind max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebspersonal.

#### 1.4 SO<sub>2</sub> – Sondergebiet Einzelhandel (§11 BauNVO)

Es sind Einzelhandelsbetriebe, Büros und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit i. S. d. § 11 BauNVO zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste Anhang E) sind nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> zulässig (Vollsortimenter einschließlich Getränke- und Drogeriemarkt sowie Backshop von insgesamt 1.400 m<sup>2</sup>). Für Folgenutzungen aus der Ansiedlung von Dienstleistern ist noch eine weitere Fläche von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels wie Apotheke und Optiker zulässig.

Ausnahmsweise sind Handwerksbetriebe und Wohnungen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit den Hauptnutzungsarten stehen (je Unternehmen eine Wohnung mit maximal 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Wohnungen müssen im Gebäudekomplex des Betriebes integriert sein. Freistehende Wohnhäuser sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstgrenze gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen.

Bei den Reihenmittelhäusern darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Hinblick auf die über das Baugebiet verteilten großflächigen Frei- und Grünflächen bis zu 20 % erhöht werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Werden Stellplätze, Carports oder Garagen auf anderen Flächen als den privaten Baugrundstücken errichtet, so sind diese Flächen anteilig zur privaten Grundstücksfläche dazuzurechnen und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) 1 bis 3 BauNVO um 50 v. H. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bei der Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 1.1 der Nutzungsschablone (Mischgebiet am Bahnhof) darf die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (vergl. Begründung Ziffer 2 3. Absatz i. V. mit Ziffer 13).

## 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstgrenze gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen.

Bei Reihenmittelhäusern darf die festgesetzte Geschossflächenzahl bis zu 20 % erhöht werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Gebäudetypen mit Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß Planeintrag.

Nur für Hausgruppen und Doppelhäuser ist die vorgegebene maximale Geschosszahl zwingend. Ausnahmsweise dürfen Hausgruppen und Doppelhäuser von der maximalen Geschosszahl nach unten abweichen, wenn sie bezüglich der First- und Traufhöhen einheitlich gestaltet werden.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen.

Offene Bauweise (o): Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Offene Bauweise (E+D): Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Doppelhausbebauung gilt die einseitige Grenzbebauung.

Abweichende Bauweise (a1): Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich Hausgruppen).

Abweichende Bauweise (a2): Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, offene Bauweise ohne Längenbeschränkung, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschlossen.

Abweichende Bauweise (a3): Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### **4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Firstrichtung der Hauptdächer gemäß Planeintrag. Freistehende Eckgebäude im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser können mit dem First senkrecht zur Straße angeordnet werden.

#### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Gemäß Planeintrag.

Terrassen bis zu einer Breite von 6,50 m dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten.

Außerhalb der Baugrenzen können ausnahmsweise folgende bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn die festgesetzte max. Grundfläche nicht überschritten wird:

Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile wie z. B. Vordächer bis max. 1,50 m über der Baugrenze auf max. der Hälfte der Gebäudelänge, Erker bis max. 1,00 m über der Baugrenze auf max. ein Drittel der Gebäudelänge. Je Grundstück ist eine Gerätehütte bis max. 15 m<sup>3</sup> und bis 2,50 m Höhe, sowie ein Spielhaus/ -turm in Holzbauweise mit einer maximalen Höhe von 3,70 m und einem Rauminhalt von max. 6,0 m<sup>3</sup> zulässig.

Die Zulässigkeit von Kellergeschossen wird nach § 9 (3) BauGB i. V. mit § 1 (7) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, wenn sie näher als 2,50 m zu den öffentlichen Grundstücksflächen angeordnet werden sollen. Bauliche Eingriffe in die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

#### **6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

##### **6.1 Garagen, überdachte und offene Stellplätze**

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Abstandsflächen zwischen den Hauptgebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Im Übrigen sind erforderliche Stellplätze zwischen Gehweghinterkante und vorderer Baugrenze bis maximal 50 % der vorderen Grundstücksbreite zulässig.

Bei den Reihenmittelhäusern der Hausgruppen der Ziffern 3.2, 4.2, 4.7, 5.2, 7.3, 7.5 und 17.2 (siehe Planzeichnung) sind notwendige Stellplätze ausnahmsweise über die gesamte Grundstücksbreite zwischen Gehweghinterkante und vorderer Baugrenze zulässig.

Auf den übrigen Grundstücksflächen sind sie ausgeschlossen. (weitere Vorschriften siehe Ziffer 17.5 und 18.2)

##### **6.2 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßenniveau zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Auf die Festsetzungen zur Übergrünung von Tiefgaragen in Ziffer A 17.4 wird verwiesen.

Unter öffentlichen Grünanlagen ist die Anordnung von Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig.

### **6.3 Zu- und Ausfahrten**

Werden Zufahrten zu Tiefgaragen, Garagen und privaten Stellplätzen errichtet, so können eventuell davor liegende in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Stellplätze entfallen.

Die Grundstückszufahrt zum SO<sub>1</sub> - „Sondergebiet Gartenbaubetrieb“ ist nur an dem im Plan festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereich zulässig.

Zu- und Ausfahrtsverbote gemäß Planeintrag.

### **7. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**

Kindergarten gemäß Planeintrag.

### **8. Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Verkehrsflächen gemäß Planeintrag.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsflächen mit besonderer Gestaltung zum Gehen und Radfahren sowie dem Fahrverkehr (verkehrsberuhigter Bereich) bzw. werden mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h festgesetzt (Fahrverkehrsflächen).

### **10. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**

Versorgungsflächen gemäß Planeintrag.

### **11. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)**

Gemäß Planeintrag.

Die Oberfläche des Regenrückhaltebeckens ist gemäß § 9 (1) 25 BauGB zu übergrünen und wird gemäß § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt (Parkanlage mit Kinderspielplatz).

### **12. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Gemäß Planeintrag.

Kinderspielplätze für die Altersgruppen bis zu 12 Jahren.

**13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

**13.1 Behandlung von Oberboden**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

**13.2 Biotop nach § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**

Gemäß Planeintrag.

Die auf der Fläche für Bahnanlagen eingetragenen Biotope sind nur hinweislich dargestellt.

**13.3 PKW Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen**

Öffentliche und private PKW-Stellplätze, ihre Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge) zu befestigen. Der gesamte Oberbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.

**13.4 Ableitung der Oberflächenwässer**

Niederschlagswasser von den Dachflächen der Hauptgebäude ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Brauchwassernutzung ist zulässig. Bei Reihenhäusern sind nur 50 % der Dachflächen zu versickern. Hierfür sind Versickerungsmulden sowie Mulden-Rigolen-Systeme herzustellen. Ausnahmsweise sind alternative Absetzungsmöglichkeiten mit nachgeschalteten Rigolen zulässig, die eine ausreichende Filterwirkung gewährleisten, wenn wegen der Höhenverhältnisse die Anordnung einer Versickerungsmulde ausscheidet.

Auf die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer B 8 wird verwiesen.

**14. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Planeintrag.

**15. Beschränkung zur Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 (1) 23 BauGB)**

Das Baugebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Fernwärme Rhein-Neckar GmbH angeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe als Heizenergie ausgeschlossen. Hierunter fallen Holz, alle Arten von Kohle, Heizöl und Flüssiggas. Ausgeschlossen sind ferner fest gemauerte Gartengrills. Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist je Wohngebäude ein offener Kamin oder Kachelofen bis zu

7 kw Heizleistung, in denen als Brennstoff ausschließlich abgelagertes, schadstoffarmes Holz zu verwenden ist.

## 16. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

### 16.1 Lärmschutz

Flächen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen gemäß Planeintrag.

Die in den entsprechenden Gebietsbereichen für Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE) nach dem Beiblatt 1 der DIN 18 005, Teil 1 (herausgegeben vom Normenausschuss für Bauwesen im Deutschen Institut für Normung, Berlin) vorgeschlagenen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden in den unten aufgeführten Gebietsteilen überschritten. Da über die Lärmschutzwallverlängerung an der B 291 und die Lärmschutzwand entlang der B 291 und an der Eisenbahntrasse hinaus keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar sind, müssen die Außenbauteile der jeweiligen Gebäude bzw. Gebäudefassaden von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend der im Folgenden angegebenen Werte dimensioniert werden. Es werden die jeweiligen Lärmpegelbereiche in römischen Ziffern (z.B. V) festgesetzt sowie das bei üblichen Raumhöhen von 2,50 m, Raumtiefen von 4,50 m und Fensterflächenanteilen von  $\leq 40$  % erforderliche Schalldämmmass der Wände in dB (z. B. 50) und die Schallschutzklasse der Fenster (z. B. 4) nach VDI 2719 angegeben. Bei davon abweichenden Raumgrößen und Fensterflächenanteilen sind die Schalldämmmasse der Fenster und die Fensterschallschutzklassen unter Berücksichtigung dieser Abweichungen zu ermitteln, wobei das schalltechnische Gutachten Nr. 0061 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft von 02.09.1999 und dessen Ergänzung Nr. 0061 G1 vom 29.10.1999 zugrunde zu legen ist.

	<u><math>x^1 / x^2 / x^3</math></u>
Alle zu den Bahngleisen weisende Gebäudeseiten bis zu 45 m Abstand zu Gleis 153	V / 50 / 4
Davon abweichend bei Gebäudeseiten bis 30 m Abstand zum Gleis 153 im DG (betrifft nur Gebäude östlich der Bahn)	VI / 55 / 5
Alle zu den Bahngleisen weisende Gebäudeseiten im Abstand von 45–70 m zu Gleis 153	IV / 45 / 3
Gebäudekomplex im MI-Bereich :	
Ostseite	VII / 60 / 6
Nordseite	VI / 55 / 5
Südost- und Südseite	V / 50 / 4
Nordwest- und Südwestseite	IV / 45 / 3
Alle restlichen Gebäude und Gebäudeseiten im Bereich zwischen Bahn und Lessingstraße	III / 40 / 2
Gebäude an der B 291	III / 40 / 2



Gebäude an der Lessingstraße  
und am Kreisel

III / 40 / 2

Gebäude an der Richthofenstraße

II / 35 / 1

$x^1$  = Lärmpegelbereich  
 $x^2$  = Schalldämmmaß der Wände  
 $x^3$  = Schallschutzklasse der Fenster

Eintrag der Lärmpegelbereiche siehe Plan.



## 16.2 Altlastenverdächtige Flächen

Altlastenverdächtige Flächen gemäß Planeintrag, vgl. auch Hinweise Ziffer C 7.

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist aus Vorsorgegründen eine mindestens 0,50 m mächtige Abdeckschicht aus mineralischem, unbelastetem Boden aufzubringen.

Da beim anfallenden Aushubmaterial rund 1 m unter Gelände lokal mit erhöhten PAK-Gehalten zu rechnen ist, darf dieses Bodenmaterial nur nach vorheriger analytischer Prüfung wieder eingebaut werden.

## **17. Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**

### **17.1 Pflanzgebot für gesondert festgesetzte Einzelbäume**

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind im Einzelfall zulässig. Das Gestaltungsprinzip muss jedoch beibehalten werden.

Um den Bereich der Baumstandorte muss eine Fläche von min. 4 m<sup>2</sup> als unversiegelte Pflanzfläche gestaltet sein.

Auf die Pflanzliste in Ziffer D wird verwiesen.

### **17.2 Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken**

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind auf den privaten Grundstücken von Hausgruppen und Doppelhäusern mindestens ein mittel- oder kleinkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Auf allen übrigen Baugrundstücken im "Allgemeinen Wohngebiet" sind pro angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittel- oder kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die gesondert festgesetzten Einzelbäume können angerechnet werden.

Auf die Pflanzliste in Ziffer D wird verwiesen.

### **17.3 Pflanzgebot für Hecken**

Auf den im Plan gesondert festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen standortgerechte Hecken zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Diese können auch zurückversetzt werden.

Hinter Stellplatzflächen festgesetzte Hecken sind nur dann zwingend zu realisieren, wenn die Stellplätze realisiert werden.

Innerhalb des Pflanzgebots für freiwachsende Hecken mit Baumanteil ist pro 50 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche ein groß- bis mittelkroniger Einzelbaum zu pflanzen.

Auf die Pflanzliste in Ziffer D wird verwiesen.

#### **17.4 Begrünung von Tiefgaragen**

Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. (Aufbauhöhe min. 0,60 m)

Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Oberflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

#### **17.5 Dachbegrünung**

Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mindestens extensiv mit einer Substratschicht von 8 cm dauerhaft zu begrünen.

#### **17.6 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsflächen**

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen bzw. mit Stauden, Rosen oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **18. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)**

#### **18.1 Höhen der Hauptgebäude**

Die Höhen der Hauptgebäude werden entsprechend den Systemschnitten in der Zeichenerklärung des Plans als Mindest- bzw. Höchstgrenzen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt: Gehweghinterkante bzw. Straßenhinterkante in der Mitte des Gebäudes

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante  
Dachhaut (Oberkante Sparren) für die Traufhöhe (TH)  
Oberkante des Dachfirstes für die Firsthöhen (FH)  
Oberkante der Attika für die sonstigen Gebäudehöhen (GBH)

Für das SO<sub>2</sub> „Sondergebiet Einzelhandel“ gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m.

#### **18.2 Höhen von Garagen und Nebengebäuden**

Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden darf 3,0 m nicht überschreiten.  
Ausnahmsweise dürfen Garagen, sofern sie in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden und sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen, höher errichtet werden.

#### **18.3 Geländehöhen**

Auf den Baugrundstücken ist das Gelände zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bis auf die Höhe Hinterkante Gehweg aufzufüllen.

## **B Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohngebiet Nord-West“** (§ 74 LBO)

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), in Kraft getreten am 16.06.2007

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gelten folgende Festsetzungen:

#### **1.1 Dachformen**

Bei den Hauptgebäuden sind regelmäßig geneigte Dächer (Satteldach) bei Haustyp A und B mit einer Dachneigung von 35°, bei Haustyp C und D entsprechend den Systemschnitten in der Zeichenerklärung des Planes zulässig. Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

Ausnahmsweise sind bei den Wohnblocks (Gebäude  $\geq$  3 Vollgeschosse) auch Pultdächer zulässig, wenn die maximal zulässigen Höhen eingehalten werden.

Einzelhäuser dürfen von der vorgegebenen Dachform und Dachneigung abweichen, wenn die sonstigen planungsrechtlichen Vorschriften (Geschosszahl, Gebäudehöhen) eingehalten werden; Doppelhäuser nur dann, wenn sie einheitlich gestaltet werden.

Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig (Zur Begründung von Flachdächern siehe textliche Festsetzungen Ziff. A 17.5).

#### **1.2 Dachaufbauten (Dachgauben)**

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Mindestneigung von 35° als Satteldach- oder Schleppdachgauben zulässig.

Hierbei sind Mindestabstände zu beachten:

- |                    |        |
|--------------------|--------|
| a) vom First:      | 0,50 m |
| b) von der Traufe  | 0,50 m |
| c) vom Ortgang     | 1,00 m |
| d) zwischen Gauben | 0,90 m |

Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Pro Gebäude bzw. Hausgruppen ist nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig. Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf nicht länger als 4,0 m sein.

Zwerchgiebel sind analog zu Dachgauben in Maß, Form und Gestaltung zulässig.

#### **1.3 Dachdeckung**

Unbeschichtetes Metall wie z. B. Kupfer, Zink und Blei ist als Material zur Dachdeckung nicht zulässig. Auf Ziffer B 8 wird verwiesen.

#### **1.4 Überdachte Stellplätze (Carports)**

Stellplatzüberdachungen sind ohne Seitenwände und Tore als Gründächer auszuführen. Bei der Anordnung in Gruppen sind sie untereinander in der Höhe einheitlich auszubilden.

#### **2. Besondere Bauteile (§ 74 (1) 1 LBO)**

Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Abfallbehälterstandplätze können, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, dreiseitig mit einem Sichtschutz in einer Höhe von max. 1,20 m in Form einer Mauer, eines Zaunes o.ä. versehen werden.

#### **3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind nur an der Stätte ihrer Leistung und innerhalb der Erdgeschosszone in einer Größe von max. 2,5 m<sup>2</sup> zulässig. Im Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>2</sub>) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, jedoch ohne gestalterische Einschränkung, zulässig. Ausnahmsweise ist auch eine Werbung als gesonderte bauliche Anlage höher als 12 m zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **4. Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)**

Automaten sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 0,8 m<sup>2</sup> zulässig. Im Sondergebiet sind sie generell zulässig.

#### **5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

##### **5.1** Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gelten folgende Festsetzungen:

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

##### **5.2** Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind auf eigenem Grundstück durch Böschungen auszugleichen. Die max. zulässige Neigung von Böschungen beträgt 30°. Mit Stützmauern ist zur Grundstücksgrenze ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

#### **6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun sowie Zäune aus offenen Strukturen (z. B. Holz oder Stahlgitter) zulässig.

Die maximale Höhe für Einfriedungen beträgt entlang der Grundstücksgrenzen mit einem Pflanzgebot für Hecken 1,50 m, im Übrigen 1,00 m.

Einfriedungen von Grundstücken mit Gartenseite zur Straße (Garagenanordnung im rückwärtigen Grundstücksteil) sind zur Straße ebenfalls bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Zwischen Doppel- und Reihenhäusern sind im Anschluss an die Gebäude zwischen den Terrassen und Freisitzen Sichtschutzblenden als Grenzbebauung bis maximal 4,00 m Tiefe und 2,00 m Höhe zulässig. Mit den Sichtschutzblenden ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen bzw. vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten.

## **7. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Die Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen auf Bundes- und Landesebene. Sie sollen in der Regel unterirdisch verlegt werden.

## **8. Ableitung der Oberflächenwasser (§ 74 (3) 2 LBO)**

- 8.1** Niederschlagswasser von den Dachflächen der Hauptgebäude ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) gilt die Versickerungsvorschrift für ½ der Dachfläche. Brauchwassernutzung ist zulässig.
- 8.2** Zur Versickerung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Versickerungsmulden vorzusehen, deren Grundfläche min. 10 % der Dachfläche ausmachen und deren Tiefe 40 cm betragen muss. Die Böschungen sind bis max. 45° Neigung auszubilden. Eine Zusammenfassung von Mulden auf benachbarten Grundstücken ist zulässig. Reihenhäuser müssen jedoch lediglich 50 % der Dachflächen versickern. Die der Straße zugewandte Dachfläche (50 %) darf an die Kanalisation angeschlossen werden.
- 8.3** Das Regenwasser von den Gebäuden zu den Mulden ist in den Wohngebieten in offenen Rinnen an der Oberfläche zu führen.
- 8.4** Die Sohlebene der Sickermulden muss horizontal liegend ausgeführt werden. Der Abstand zum Grundwasserspiegel muss mind. 2,0 m betragen.
- 8.5** Die Sickerschicht muss aus mind. 30 cm dickem belebten Boden bestehen.
- 8.6** Die Sickerfähigkeit des Bodens unter den Mulden ist bis zu der unterschiedlich tief liegenden Kies- und Sandschicht zu gewährleisten. Die darüber liegenden Decklehme sind auszuheben und durch sauberes Sand-/Kiesgemisch zu ersetzen. Recyclingmaterial ist zur Auffüllung nicht gestattet. Unter der Mulde ist ein Geotextilvlies anzuordnen.
- 8.7** Die Mulden sollten zu den Gebäuden einen Abstand von 3,00 m nicht unterschreiten.
- 8.8** Zisternen zur Brauchwassernutzung sind generell zulässig.
- 8.9** Die gewählte Form der Versickerung und ggf. Rückhaltung ist in den Entwässerungsplänen offenzulegen. Mit der Erstellung des Rohbaus ist auch die Anlage zur Versickerung (Aushub der Mulde, Abtrag der Decklehme, Ersatz durch sauberes Sand-/Kiesgemisch, Anordnung des Geotextilvlieses) sowie zur Rückhaltung zu erstellen. Die Anlage wird vom örtlichen Bauamt abgenommen. Es ist über die Festlegung zu informieren.  
Wenn die Anordnung einer Versickerungsmulde wegen der Höhenverhältnisse ausscheidet, sind ausnahmsweise alternative Absetzungsmöglichkeiten mit nachgeschalteten Rigolen zulässig, die eine ausreichende Filterwirkung gewährleisten. (In Baden-Württemberg kommen derzeit zwei Filter zum Einsatz: die Systeme mall Terra und Müller ECO Bodenfilter)

## **9. Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO)**

Die Zahl notwendiger Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:  
- 1 Stellplatz je Wohnung bis einschließlich 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- 2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## **10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **C Hinweise**

### **1. Stand der Planunterlagen**

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten vorhandenen baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand.

### **2. Städtebaulicher Entwurf**

Grundlage des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen der städtebauliche Entwurf des Büros ARP vom 20.06.2000. Auf seine Darstellungen wird verwiesen.

### **3. Grünordnungsplan**

Der begleitende Grünordnungsplan des Büros ARP vom 20.06.2000 enthält über die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ergänzende Darstellungen für die Ausgestaltung der Freiflächen im Planungsgebiet.  
Auf die Darstellungen im Grünordnungsplan wird verwiesen.

### **4. Schalltechnische Untersuchung**

Auf das schalltechnische Gutachten des Büros Genest und Partner vom 02.09.1999/29.10.1999 sowie auf Ergänzungen vom Mai 2003 wird verwiesen.

### **5. Aufteilung der Verkehrsflächen**

Änderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzungen vereinbar sind.

### **6. Bodenfunde**

Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).

### **7. Altlastenverdächtige Flächen**

Das Flurstück 843/1 ist als Altlastenverdächtige Fläche in der historischen Erhebung des Rhein-Neckar-Kreises als sog. "B-Fall" eingestuft. Der Standort trägt die Obj. Nr. 02641. Es handelt sich um ein mit Erdaushub und Bauschutt verfülltes Regenrückhaltebecken.  
Auf die Bodenuntersuchung der Töniges GmbH vom 18.12.2000 wird verwiesen.

Die Gemeinde als derzeitiger Grundstückseigentümer wird vor dem Verkauf der betreffenden Grundstücke zum Zweck ihrer baulichen Nutzung weitere Untersuchungen und Prüfungen durchführen – vor allem in Hinblick auf den Schutz des Grundwassers.

Aushubarbeiten im Bereich dieses Flurstücks sind gutachterlich zu überwachen. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials ist ggf. mit dem Umweltschutzamt des Rhein-Neckar-Kreises – Abfallrechtsbehörde – abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem im Plan gesondert gekennzeichneten Bereich besondere Vorkehrungen für die Gründungen erforderlich werden können.

## **8. Brandschutz**

- a) Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 96 cbm/h Löschwasser zu Verfügung stehen.
- b) Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.
- c) Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten zu verwenden.
- d) Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
- e) Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.

## **9. Sonnenkollektoren und Absorber**

Sonnenkollektoren und Absorber werden empfohlen.  
Sie sind der Dachneigung anzupassen.

## **10. Vorhandene Stromversorgungsfreileitungen, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsanlagen**

Bis zur Außerbetriebnahme der vorhandenen Freileitungen ist in Leitungsnähe nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Bei Bauvorhaben in Leitungsnähe ist der Energieversorgungssträger an Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Auf vorhandene Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsanlagen wird aufmerksam gemacht. Um Schäden an Erdkabeln zu vermeiden, sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, entsprechende Lagepläne beim Energieversorger einzuholen.

## **11. Erschütterung durch die Bahnstrecke**

Auf mögliche Erschütterungen durch die am Ostrand des Plangebiets gelegene Bahnstrecke wird hingewiesen.

## **12. Bauvorlage**

Mit der Bauvorlage sind gemäß LBO BauVorIVO Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen.



## D Pflanzliste

Im Rahmen der Pflanzgebote der Ziffer A 17 sind z. B. folgende Pflanzenarten zu verwenden:

### Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus Silvestres	Waldkiefer

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: Hochstamm mit Ballen 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

### Mittelkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehrbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: Hochstamm mit Ballen 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

### Obstbäume für Pflanzungen in Privatgärten sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu verwenden, z. B.:

Apfel:	Bittenfelder, Bohnapfel, Boskop, Gewürzluiken, Goldparmäne, Jakob Fischer, Ontario
Birnen:	Champagner Bratbirne, Schweizer Wasserbirne

### Kleinkronige Bäume

Crataegus carrieri	Rotdorn
Crataegus crus-galli	Hahndorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Birne

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: Hochstamm mit Ballen 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

### Geschnittene Hecken

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Ligustrum vulgare  
Ribes alpinum "Schmidt"

Feldahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Gemeiner Liguster  
Alpenjohannisbeere

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten:

2 x verpflanzt,  
Höhe ca. 60 – 100 cm  
Mindestens 3 Pflanzen pro Meter

### Freiwachsende Hecken

Acer campestre  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Syringa vulgaris  
Viburnum opulus

Feldahorn  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselstrauch  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Liguster  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Hundsrose  
Schwarzer Holunder  
Flieder  
Gewöhnlicher Schneeball

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten:

Sträucher:  
2 x verpflanzt,  
Höhe ca. 100 – 150 cm  
Pflanzdichte 1 Stück pro m<sup>2</sup>

**E Anhang Sortimentsliste des Nachbarschaftsverbandes****Zentrenrelevante Sortimente**

Bastel-, Geschenkartikel  
 und Kunstgewerbe  
 Bekleidung aller Art  
 Blumen  
 Bücher, Zeitschriften  
 Computer  
 Drogeriewaren, Reinigungsmittel  
 Elektroartikel  
 Foto, Video  
 Gardinen und Zubehör  
 Glas, Porzellan, Keramik  
 Haus-, Heimtextilien, Stoffe  
 Hohl- und Stahlwaren  
 Hausrat, Küchenkleingeräte  
 Kosmetika  
 Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle  
 Lederwaren  
 Musikalien  
 Nahrungs- und Genussmittel  
 Optik und Akustik  
 Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf  
 Pharmazeutika  
 Reformwaren  
 Schuhe und Zubehör  
 Spielwaren  
 Sportartikel, Sportgeräte  
 Uhren, Schmuck  
 Unterhaltungselektronik, Tonträger  
 Waffen, Jagdbedarf

**Nicht zentrenrelevante Sortimente**

Bade-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör  
 Bauelemente, Baustoffe  
 Beleuchtungskörper  
 Bodenbeläge, Teppiche  
 Boote und Zubehör  
 Campingartikel  
 Farben, Lacke  
 Fliesen  
 Gartenbedarf  
 Gartenhäuser, -geräte  
 (Elektro-)Installationsmaterial  
 Zweiräder, Kfz und Zubehör  
 Küchen  
 Möbel  
 Pflanzen  
 Rollläden, Markisen  
 Werkzeuge, Beschläge, Eisenwaren  
 Tiernahrung