

STADT PHILIPPSBURG

BEBAUUNGSPLAN GROSSES GERSTENFELD I, II, III

(NR. 9/10/11)

ALS QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN NACH § 30 ABS. 1 BAUGB

M. 1:1000

ÄNDERUNG DER B-PLÄNE:

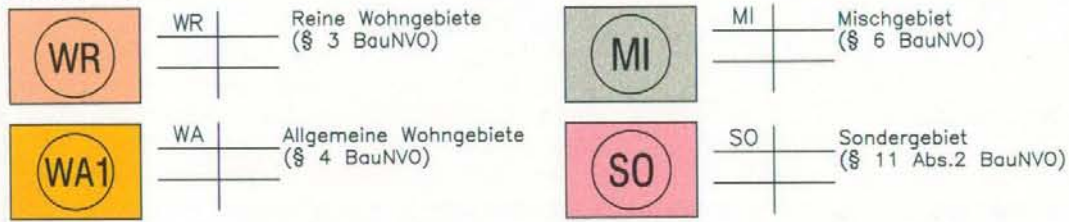
- GROSSES GERSTENFELD I (NR. 9) VOM 18.07.67
- GROSSES GERSTENFELD II (NR. 10) VOM 09.09.76
- GROSSES GERSTENFELD III (NR. 11) VOM 29.07.82

(JEWEILS RECHTSGÜLTIGKEIT)

FESTSETZUNGEN:

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 16 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/–neigung

1 - 3

Nutzungsschablonen (Planbereich 5)

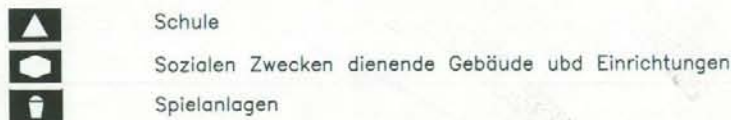
II, III

Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Planbereich 19.1)

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



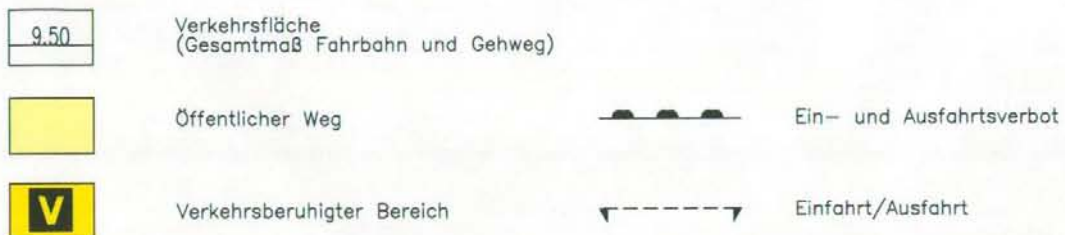
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen. (§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)



5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.6 BauGB)



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



• 100.83 Höhenlage Straße bei Festsetzungen (§ 9 Abs.2 und 6 BBauG)

• A Straßenpunkte

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Umspannstation



Gasregelstation



Flächen für Abwasserbeseitigung
(§9 (1) Nr.14 BauGB)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

	Elektrizitätsversorgung oberirdisch
	Elektrizitätsversorgung unterirdisch
	Gasleitung, Mitteldruck DN100 / DN150
	Gasleitung, Hochdruck DN100
	Abgrenzung nicht überbaubarer Schutzfläche
	Wasserversorgung

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche		Erhaltung von Bäumen (§9 (1) Nr.25b BauGB)
	Parkanlage		Anpflanzen von Bäumen (§9 (1) Nr.25a BauGB)
	öffentliche Grünfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB)
	Abgrenzung der Flächen mit Gebot für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern und Hecken (§9 (1) Nr.25a BauGB)		

15. Sonstige Planzeichen

St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garage
GGa	Gemeinschaftsgarage
	Sichtflächen Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs.5 BauNVO)
	Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1–10 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung entsprechend textlicher Festsetzungen
	Böschung
	Schutz vor Lärmimmissionen

KENNZEICHNUNGEN:

	Ordnungsnummer der Planbereiche
	Bestehende Bebauung
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze

PLANGRUNDLAGE :

PLANGRUNDLAGE SIND DIE IN AKTUELLER FASSUNG VOM STAATLICHEN VERMESSUNGSAMT BRUCHSAL, WILDERICHSTR. 9, TEL. 07251/742082 ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN KATAS-TERPLÄNE, FLURKARTEN M. 1:1500, NR. 64.72 UND 64.73 HERAUSGEGEBEN VOM LANDES-VERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, ERGÄNZT UM DEN NOCH NICHT ERFASSTEN AKTUELLEN BEBAUUNGSBESTAND ENTSPRECHEND DEN VON DER STADT PHILIPPSBURG ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN BAUGENEHMIGUNGSUNTERLAGEN.

HINWEIS:
LÄNGEN- UND HÖHENMASSE IN METER.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- ANGABEN ZUR STADTTECHNIK/LEITUNGSTRASSEN (STROM, GAS, WASSER) WURDEN AUS DEN BISHERIGEN B-PLÄNEN ÜBERNOMMEN UND NACH UNTERLAGEN DER STADT PHILIPPSBURG/DER VERSORGUNGSTRÄGER AKTUALISIERT.

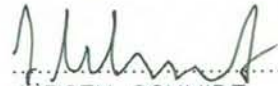
RECHTSGRUNDLAGE :

- 1.0 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. I DES EAG BAU VOM 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
 - 2.0 VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - 3.0 GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND BADEN-WÜRTTEMBERG (GemO) IN DER FASSUNG VOM 24.07.2000 (GBl. S. 617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 28.05.2003 (GBl. S. 271).
 - 4.0 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. I VON 1991 S. 58)
 - 5.0 LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) VOM 08.08.1995 (GBl. S. 617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 4 DES GESETZES VOM 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG, SOWIE ALLE ERGÄNZUNGEN, WEITERFÜHRENDEN VERORDNUNGEN UND ERLASSE.

VERFAHRENSVERMERKE:

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT GEMÄSS § 2(1) BauGB | AM 17.02.2004 |
| 2.0 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES | AM 05.08.2004 |
| 3.0 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG | AM 05.08.2004 |
| 4.0 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3(1) BauGB | VOM 16.08.2004 BIS 27.08.2004 |
| INFORMATIONSVORANSTALTUNG ZUR DARSTELLUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | AM 25.08.2004 |
| 5.0 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE GEM. § 4(1) BauGB (FRIST BIS ZUM 30.08.2004) | AM 29.07.2004 |
| 6.0 BILLIGUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 3(2) BauGB | AM 21.12.2004 |
| 7.0 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG | AM 17.02.2005 |
| 8.0 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES B-PLANENTWURFES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM B-PLAN
MIT TEXT UND BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 21.12.2004 GEMÄSS § 3(2) BauGB | VOM 28.02.2005 BIS 31.03.2005 |
| 9.0 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4(1 UND 2) BauGB (FRIST ZUM 31.03.2005) | AM 23.02.2005 |
| 10.0 ABWÄGUNG UND ERNEUTER BILLIGUNGSBESCHLUSS | AM 10.05.2005 |
| 11.0 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG | AM 02.06.2005 |
| 12.0 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES B-PLANENTWURFES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM B-PLAN MIT TEXT UND BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 10.05.2005
GEMÄSS § 3(2) BauGB | VOM 10.06.2005 BIS 27.06.2005 |
| 13.0 ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4a(3) BauGB
(FRIST BIS ZUM 30.06.2005) | AM 08.06.2005 |
| 14.0 SATZUNGSBESCHLÜSSE B-PLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IN DER FASSUNG VOM 19.07.2005
GEMÄSS § 10(1) BauGB | AM 19.07.2005 |
| 15.0 AUSFERTIGUNGSVERMERK:
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANS MIT SEINEN FESTSETZUNGEN DURCH
ZEICHNUNG, FARBE, SCHRIFT UND TEXT SOWIE DER INHALT DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM B-PLAN
MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATS ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE FÜR DIE
RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND. | |

STADT PHILIPPSBURG, DEN 19.07.2005



JÜRGEN SCHMIDT
BÜRGERMEISTER

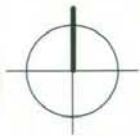


16.0 ANZEIGE-/GENEHMIGUNGSVERMERK DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE AZ.....VOM.....
17.0 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DER SATZUNG GEMÄSS § 10(3) BauGB AM 28.07.2005

ÄNDERUNGSVERMERKE :

ZULETZT GEÄNDERT AM: | | | | | | | | | |

IM AUFTRAG DER STADT PHILIPPSBURG
PLANSTAND 19.07.2005



PLANVERFASSER:
arge philippsburg

DIEHM UND DIEHM
ARCHITEKTURBÜRO
IM JÜDEN 33
76646 BRUCHSAL
TEL: 07257-92311
FAX 07257-92313

ASS FLASSAK / TEHRANI
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KORNBERGSTRASSE 23
70176 STUTTGART
TEL: 0711-6079161
FAX 0711-6079166

NUTZUNGSSCHABLONEN DER PLANBEREICHE:

①

SO	-
0.80	-
b2	-

②

WR	GH 4,65m
0.40	-
o / ED	SD,WD 28-38°

③

WR	GH 6,40m
0.40	-
o / ED	SD 30°

④

WR	GH 4,65m
0.40	-
o / ED	SD,WD 20-25°

⑤.1

WA	TH 4,5m, FH 8,5m
0.40	-
o / ED	SD,WD,PD,ZD 36-42°

⑤.2

WA	TH 6,5m, FH 11,5m
0.40	-
o,b / ED+H	SD,WD,PD,ZD 36-42°

⑤.3

WA	TH 6,5m, FH 11,5m
0.40	-
o / ED	SD,WD,PD,ZD 36-42°

⑥

WR	GH 4,65m
0.40	-
g / H	SD max.18°

⑦

WR	GH 6,40m
0.40	-
o / ED	SD 30°

⑧

WR	entspr. Bestand
0.40	-
o / H	SD max.18°

⑨

WR	GH 6,40m
0.40	-
o / E	SD 30-32°

⑩

WR	GH 4,65m
0.40	-
o / E	SD,WD 28-32°

⑪

WR	GH 7,5m / 8,5m bei Staffelgeschossen
0.40	-
o / E	WD,FD begrünt 18°

⑫

WR	entspr. Bestand
0.40	-
o / E	FD

13

WA	GH 6,40m
0.30	-
o / D+H	PD, SD, WD 0-38° einheitlich

14

15

WR	entspr. Bestand
0.40	-
o / H	SD max.18°

16

WA	GH 4,00m
0.60	-
o / D+H	WD max.18°

17.1

MI	GH 6,4m, Gewerbebauten bis max. TH angrenzender Gebäude
0.40	-
o / g	FD,SD 30°

17.2

MI	GH 6,4m, Gewerbebauten bis max. TH angrenzender Gebäude
0.60	-
o / g	-

18

WA	GH 6,40m
0.40	-
o / ED	FD, SD, WD 28-38° oder 75/25° bei asymmetrischen Dächern

19.1

19.2

WA	II / III s. Planeintrag
0.40	-
b2	FD, flachgeneigtes Dach

20

WA	GH 7,00m
0.40	-
b2	FD, flachgeneigtes Dach

SATZUNGEN

- über a) den Bebauungsplan „**Großes Gerstenfeld I,II,III**“
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Großes Gerstenfeld I,II,III**“

Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg hat am 19.07.2005

- a) aufgrund der §§ 1, 1a, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. d. F. der letzten Änderung,
b) aufgrund von § 74 Abs. 1 bis 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) i. d. F. der letzten Änderung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. 698), i. d. F. der letzten Änderung,
die Satzung über den Bebauungsplan „**Großes Gerstenfeld I, II, III**“ sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Großes Gerstenfeld I, II, III**“ **beschlossen**.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist die Planfassung vom 19.07.2005 maßgebend.

Bestandteile der Satzungen

1. Der Inhalt der Planung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2005
2. Der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2005

Beigefügt ist eine Begründungen zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB),
sowie die Umsetzungsstudie mit Bebauungsvarianten für den Planbereich 13 von 12/2004 mit der Bilanzierung der Eingriffsminderung von 07/2005.

Als informeller Anhang stehen bei der Stadt Philippsburg zur Verfügung / Einsicht:

- die städtebaulichen Planungsstudie für das Gesamtgebiet um das kleine und große Gerstenfeld. (95/96)
- Maßnahmandarstellung / Umsetzungsstudie von 11/96 betreffend die Planbereiche 12, 16, 19 und 20).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft - dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne Großes Gerstenfeld I (Nr. 9), II (Nr.10), III (Nr.11) und deren Änderungen.

Philippsburg, den 19.07.2005


Jürgen Schmidt
Bürgermeister



Stadt Philippsburg

Textliche Festsetzungen

(aufgrund der §§ 1, 1a, 2 und 8 – 10 des Baugesetzbuches – BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

(aufgrund von § 74 Abs. 1 – 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO)

19.07.2005

Zum Bebauungsplan
" Großes Gerstenfeld I, II, III "

Inhaltsverzeichnis

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO)**
- § 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 17, 18, 19 und 22 BauNVO)**
- § 3 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- § 4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 15, 20, 25 BauGB**
- § 5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 (1) 24 BauGB)**

B - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 6 Gebäudehöhen / Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)**
- § 7 Dächer (§ 74 (1) 1 LBO)**
- § 8 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 74 (1) 1, 3 LBO)**
- § 9 Einfriedungen und Anschlüsse (§ 74 (1) 3 LBO)**
- § 10 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)**
- § 11 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
- § 12 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 4, 5 LBO)**

C - HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 1. Ausnahmen und Befreiungen**
- 2. Bodenschutz**
- 3. Bodenverunreinigung**
- 4. Altlasten und Schadensfälle**
- 5. Funde und Fundplätze**
- 6. Niederschlagswasser, Entwässerung**
- 7. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
- 8. Gewässerschutz**
- 9. Strassenbaumaßnahmen**
- 10. Lampen**
- 11. Garagen**

Anhang : Pflanzenlisten

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO)

Im Bereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Bau NVO v. 23.01.1990 (BGBl. S. 132) festgelegt:

Plan Bereich		
1	SO	<ul style="list-style-type: none"> – Sondergebiet – entsprechend § 11 Abs. (2) BauNVO (Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
2 – 4, 6 -12, 14 u. 15	WR	<ul style="list-style-type: none"> – Reines Wohngebiet – entsprechend § 3 BauNVO
5	WA	<ul style="list-style-type: none"> – Allgemeines Wohngebiet – entsprechend § 4 BauNVO – ausgeschlossen werden Nutzungen entsprechend § 4 Abs. (3) BauNVO
16	WA	<ul style="list-style-type: none"> – Allgemeines Wohngebiet – entsprechend § 4 Abs. (2) 2 BauNVO – ausgeschlossen werden Nutzungen entsprechend § 4 Abs. (3) BauNVO
17.1	MI	<ul style="list-style-type: none"> – Mischgebiet – entsprechend § 6 BauNVO – ausgeschlossen werden Nutzungen entsprechend § 6 Abs. (2) 3 bis 8
17.2	MI	<ul style="list-style-type: none"> – Mischgebiet – entsprechend § 6 BauNVO – ausgeschlossen werden Nutzungen entsprechend § 6 Abs. (2) 7 und 8
13, 18, 19.1 19.2 und 20	WA	<ul style="list-style-type: none"> – Allgemeines Wohngebiet – entsprechend § 4 BauNVO – Nutzungen entspr. § 4 Abs. (3) werden nur im Planbereich 19 und 20 zugelassen und sind in den Planbereichen 13 und 18 ausgeschlossen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der bisherige Rechtscharakter der jeweiligen Gebiete erhalten.

Ein Teilbereich des Planbereich 13 wird als für eine Bebauung notwendige Umfeldverbesserungsmaßnahme als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die gegenüber dem bisher geltenden Rechtsstand entfallende Baufläche (GRZ 0,4) steht damit als Ausgleichsfläche nach § 19 bis 21 BundesNatSchG für zukünftige ausgleichbedürftige Maßnahmen der Stadt oder eines privaten Investors zur Verfügung.

(Vergl. " Umsetzungsstudie mit Bebauungsvarianten für den Planbereich 13 von 12/04.")

Der Planbereich 17 – ehemals Gewerbegebiet - wird als Mischgebiet festgesetzt. Im Planbereich 17.1 wird die Wohnnutzung entsprechend dem Bestand und der Nutzung der angrenzenden Planbereiche gestärkt. Sie bildet gleichzeitig einen Übergang zum gewerblichen Bestand im Planbereich 17.2, der erhalten, aber über die Festsetzungen hinaus nicht weiter ausgedehnt werden soll.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 17, 18, 19 und 22 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung** wird gemäß § 17,18 und 19 BauNVO über die Grundflächenzahl und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung festgelegt.
(sh. nachfolgende Tabelle)

Weiter gelten die Baulinien und Baugrenzen der Planfassung.

- 2.1.1 Für Planbereiche** mit i.d.R. **ein- und zweigeschossiger Bebauung** werden Höhenmaße in m als Obergrenze festgesetzt (siehe nachfolgende Tabelle).

Die festgesetzten Höhen gelten in allen Planbereichen außer 5, ab EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) bis Schnittpunkt Außenwandflucht mit OK Dachhaut (TH = Traufhöhe).

EFH max. liegt dabei maximal 1m über Niveau Straßenachse.

Im Planbereich 5 gelten die festgesetzten Höhen ab Achse der fertigen Strasse bis Schnittpunkt Außenwandflucht mit OK Dachhaut (TH = Traufhöhe). Zusätzlich wird in Planbereich 5 die maximale Firsthöhe festgesetzt (FH = Firsthöhe)

Für die Planbereiche 2, 4, 6 und 10 mit bislang eingeschossiger Bebauung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 4,65 m um einen Meter höher festgesetzt als die zugrunde liegende bisherige Geschossfestsetzung dies zugelassen hätte.

Damit wird eine maßvolle Aufstockung im Zuge von Dachausbauten ermöglicht, wie in den Beispielen des § 6.2 dargestellt.

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften entsprechend § 6 und 7.

- 2.1.2 Für **Planbereiche** mit **drei bis achtgeschossiger Bebauung** gelten die Bestandshöhen als Obergrenze. Diese dürfen bei baulichen Veränderungen nur soweit überschritten werden, soweit dies für Maßnahmen des verbesserten Wärmeschutzes, der Dachbegrünung und für Solaranlagen erforderlich ist. Ausnahmen können bei einer umfassenden gestalterischen Sanierung der Gebäude, von der auch eine umfeldverbessernde Wirkung ausgehen muß, zugelassen werden.
- 2.1.3 Die Berechnung der GRZ definiert sich nach § 19 BauNVO Abs. (1) – (4). Zu den Grundflächen nach Abs. (4) 1 – 3 zählen im SO auch die Flächen von Schulhöfen und sonstigen befestigten Flächen, im MI auch die Flächen von Gewerbe- und Betriebshöfen.
- 2.1.4 Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. (4) 1-3 wird im WR und WA (bei Wohnnutzung) auf 30 % begrenzt. Im Planbereich 19 und 20 wird eine Überschreitung der GRZ bis auf (0,8) zugelassen, sofern die Oberflächenbefestigung der über 0,4 hinaus beanspruchten Flächen in einem durchlässigen Belagsmaterial ausgeführt wird.
- 2.1.5 Die zulässige Zahl von Wohnungen ist in den Planbereichen 2 bis 7, 9, 10, 13 und 18 auf Grundlage der in der Planfassung dargestellten bestehenden und projektierten Grundstücke auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

2.2 Die **Bauweise** entspr. § 22 BauNVO

wird entsprechend dem Bestandscharakter auch für die Neubebauung restlicher Bereiche bzw. Änderungen im Bestand für den jeweiligen Planbereiches als offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt. In den Planbereichen 2, 3, 7 und 18 (Festsetzung o / ED) genießen die ohne seitlichen Grenzabstand als geschlossene Bauweise bestehenden Gebäude Bestandsschutz.

Die besondere Bauweise - b1 - gilt für Hausgruppen (H), deren Längenentwicklung im Sinne der offenen Bauweise auf 30m begrenzt wird, die besondere Bauweise – b2 – gilt als offene Bauweise, deren Längenentwicklung auch größer als 50m zugelassen wird.

- 2.2.1 Maßgeblich sind weiter die in der Planfassung ausgewiesenen Baugrenzen und Baulinien.

2.2.2 Festsetzungen:

Plan- bereiche, Ord.nu./ Art der baulichen Nutzung	Bau Weise	GRZ	Gebäudehöhe in Metern (TH, FH nur in Planber. 5)	(Zahl der Vollge- schos- se)	Dach- neigung	Dachform
1/SO	b2	0,8	keine Fest- setzung	-	-	-
2/WR	o / ED	0,4	4,65	(I)	28-38°	Sattel-, Walm- dach
3/WR	o / ED	0,4	6,40	(II)	30°	Satteldach
4/WR	o / ED	0,4	4,65	(I)	20 – 25°	Sattel-, Walm- dach
5.1 /WA 5.2 /WA 5.3 /WA	o / ED o, b1/ ED+H o / ED	0,4	4,50/FH 8,50 6,50/FH 11,50 6,50/FH 11,50	(I) (II) (II)	36 – 42°	Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdach
6 /WR	g / H	0,4	4,65	(I)	Max. 18°	Satteldach
7 /WR	o / ED	0,4	6,40	(II)	30°	Satteldach
8 /WR	o / H	0,4	entspr. Bestand	-	Max. 18°	Satteldach
9 /WR	o / E	0,4	6,40	(II)	30 – 32°	Satteldach
10 /WR	o / E	0,4	4,65	(I)	28 – 32°	Sattel-, Walm- dach
11 /WR	o / E	0,4	7,50/ 8,50 bei Staf- felgeschoss	(II)	18°	Walmdach oder begrün- tes Flachdach
12 /WR	o / E	0,4	entspr. Bestand	-	-	Flachdach
13 /WA	o / D+H	0,3	6,40	(II)	0-38°, einheitlich	Pult-, Sattel- od. Flachdach
14,15 /WR	o / H	0,4	entspr. Bestand	-	max. 18°	Satteldach
16 /WA	o / D+H	0,6	4,00	(I)	max.18°	Walmdach
17.1 /MI	o / g	0,4	6,40 / Gewerbe bauten max. bis	(II)	30°	Sattel-, Flach- dach
17.2 /MI	o / g	0,6	Traufhöhe angrenzender Wohnbauten		-	keine Fest- setzung
18 /WA	o / ED	0,4	6,40	(II)	max 38° oder 75° / 25° bei a- symmetri- schen Dächern	Sattel-, Walm-, Flachdach
19.1 /WA	b2	0,4 (0,8)	7,00 / 10,00 (siehe Planein- trag – Höhen- bezug ist EFH zur Dammstr.)	(II)	-	Flachdach, flachgeneigtes Dach
19.2 /WA	b2	0,4 (0,8)	7,00 (zur Dammstr.)	(II)		Flachdach, flachgen. Dach
20 /WA	b2	0,4 (0,8)	7,00 (zur Dammstr.)	(II)	-	Flachdach, flachgeneigtes Dach

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

b1, b2 = besondere (abweichende) Bauweise

E = Einzelhäuser

D = Doppelhäuser

ED = Einzel und Doppelhäuser

H = Hausgruppen

GRZ, Dachneigung und Dachform entsprechen den Regelungen der bisher geltenden Bebauungspläne.

Für die Firstrichtung erfolgt kein Planeintrag. Es gelten die gestalterischen Festsetzungen , § 7.2.

Die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse (z.B. II) in der Tabelle nach § 2.2.2 hat keinen Festsetzungscharakter. Die Geschoszahl – multipliziert mit der GRZ - dient als Bemessungsgrundlage für die Erhebung öffentlicher Beiträge wie Abwasser- und Klärbeitrag oder Wasserversorgungsbeitrag. Sie ist Ersatz für die nicht festgesetzte GRZ (Geschossflächenzahl).

§ 3 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen (im Sinne § 14 (1 u. 2) BauNVO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahmen zulässig, es ist eine förmliche Befreiung erforderlich. (vergl. Teil C (1) – Hinweise)

Besonderen Anforderungen an die Gestaltung können verlangt werden.

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften § 8.7.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 15, 20, 25 BauGB)

Grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich sowohl auf die öffentlichen, wie privaten Freiflächen. Sie gelten allgemein für alle anzeige- und genehmigungspflichtigen Vorhaben. Der vor Inkrafttreten dieser Satzung genehmigte Bestand wird nicht rückwirkend erfasst.
(vergl. Begründung S. 18)

- 4.1** Grünflächen (§9 (1) 15, 20 BauGB) :
Als öffentliche bzw. private Grünflächen sind die im zeichnerischen Teil entsprechend Planeintrag gekennzeichneten Flächen festgesetzt.

Zu den öffentlichen Grünflächen gehören insbesondere :

- die im Planungsgebiet ausgewiesenen Spielplätze,
- die bestehende Lärmschutzanlage zur L 602 und Zufahrt zur ehemaligen Salm-Kaserne,
- Teilbereiche des Planbereich 13.
Die hier als öffentliche Grünfläche nach § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB festgesetzten Randbereiche zu den Planbereichen 12 und 14 sind darauf angelegt einerseits den dort bestehenden Defiziten in Form fast vollständiger Versiegelung und dem völligen Fehlen jeder Aufenthaltsqualität entgegenzuwirken – andererseits eine Qualität der im Planbereich 13 festgesetzten Baufläche überhaupt erst zu ermöglichen.
(vergl. " Umsetzungsstudie mit Bebauungsvarianten für den Planbereich 13 von 12/04.")
- der aufzuwertende Parkplatz zwischen den Planbereichen 10 und 14,
- der von jeglicher weiterer Versiegelung freizuhalten Bereich im Nordwesten des mit hoher Versiegelung belasteten Planbereichs 16
- die als Ausgleichsfläche im Zuge der Bebauung des Planbereichs 5 im Süden des Planbereichs angelegte Grünfläche.
Die Biotopentwicklungsfläche ist im Verflechtungsbereich zu Bahnlinie und Waltersee als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Sie ist, bzw. wird mit wechselfeuchten Bereichen so angelegt und mit naturnahen Hecken aus heimischen Laubgehölzen so eingefriedet, dass sie nicht begangen und bespielt werden kann und damit die Möglichkeit besteht, dass sich ein Biotop entwickelt.

Die privaten Grünflächen gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil sind, soweit sie nicht zur Erschließung des Grundstückes freigegeben sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei vorher unbebauten Grundstücken ist mit dem Bauantrag oder im Anzeigeverfahren ein Gestaltungs- und Pflanzplan vorzulegen. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt sein.

Müllstandorte sind unter Berücksichtigung der Pflanzgebote auf den unbebauten Grundstücksflächen zulässig.

In den Planbereichen 16, 17, 19 und 20 sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bodendecker dürfen einen Grünflächenanteil von 30% nicht überschreiten.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken

(§ 9 (1) 25 BauGB) :

Entsprechend den Eintragungen in der Planfassung (zeichnerischer Teil) sind innerhalb des Plangebiets – insbesondere betreffend die Planbereiche 5, 13 und 19 – auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen.

Im öffentlichen Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte Laubbäume aus Arten gem. Pflanzliste im Anhang festgesetzt.

Auf privaten Grundstücken ist bei anzeige- oder genehmigungspflichtigen Bauvorhaben je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Baum als hochstämmiger Obstbaum oder aus Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden ab einem Stammumfang von 20 cm angerechnet.

Eingezeichnete Baumstandorte sind verbindlich, eine Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen, Einfahrten, Feuerwehruzufahrten oder besondere, qualitativ begründbare Gestaltungsziele erfordern.

Dies gilt auch für die Flächen mit Gebot für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, soweit die Flächen in der Summe gleich groß bleiben.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtflächen gemäß § 9.2 sind zu beachten.

Für Pflanzabstand und Pflanzengröße gilt:

- Hecken : mindestens 2-3 Pflanzen je lfm Hecke,
- Sträucher : mind. 5 Triebe, Größe 100-150 cm,
- Strassenbäume, Bäume im öffentlichen Raum : hochstämmig, mind. 20-25 cm Stammumfang,
- Bäume auf privaten Grundstücken : hochstämmig, mind. 18-20 cm Stammumfang,
- freiwachsende Hecken und Strauchgruppen : Pflanzabstand max. 1.0 m.

- 4.3** Erhaltungsgebot für Pflanzungen :
Die bestehende Bepflanzung des Lärmschutzwalles und der übrigen als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche ist dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.
- 4.4** Entwicklungsgebot Fassadenbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB) :
Die Außenwandflächen oder Stützen von anzeige- oder genehmigungspflichtigen, oder als Ausnahme zugelassenen Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Kletterpflanzen, Spalieren o.ä. nach Pflanzliste im Anhang dauerhaft einzugrünen.
Ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 30 qm Größe genehmigungspflichtiger Gebäude oder Gebäudeteile, An- oder Umbauten oder anzeigepflichtigen Umnutzungen, sind mit Kletterpflanzen nach Pflanzliste im Anhang dauerhaft zu begrünen.
- 4.5** Entwicklungsgebot Dachbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB) :
Die Dachflächen von anzeige- oder genehmigungspflichtigen, oder als Ausnahme zugelassenen Nebengebäuden und Nebenanlagen, Carports, Garagen sowie 1-geschossigen Gebäuden, Gebäudeteilen, An- oder Umbauten mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 10° sind flächendeckend zu begrünen. Dachterrassen sind zulässig. (vergl. auch § 7.1)
Die Mindeststärke des Substrataufbaus beträgt 10cm Substrat mit anteilig enthaltenem Oberboden.
- 4.6** Entwicklungsgebot Verkehrsgrün und Begrünung für Gemeinschaftsanlagen zur Erschließung und für den ruhenden Verkehr (§ 9 (1) 25 BauGB) :
- Die nicht als Fahrbahn, Entwässerungseinrichtung, Stellplatz, Rad- oder Fußweg in Anspruch genommenen Flächen innerhalb der Verkehrsflächen sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten.
- Bei der Neuanlage oder beim Umbau von Stellplätzen/Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein Baum nach Pflanzliste im Anhang in Pflanzstreifen oder Baumscheiben mit mind. 9 Quadratmetern offener Bodenfläche zu pflanzen und zu erhalten.
- Flächen für das Abstellen von 4 und mehr Kraftfahrzeugen sind auf drei Seiten mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,20m hohen Hecke gemäß Pflanzliste im Anhang zu umpflanzen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen zur Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

- 4.7** Entwicklungsgebot Bodenmächtigkeit (§ 9 (1)25 BauGB) :
Für die Bodenmächtigkeit gilt bei allen Anpflanzungen, sofern nicht vorhanden mindestens :
- 60 cm bei Baumpflanzungen
 - 40 cm bei Sträuchern und Gehölzpflanzungen
 - 30 cm bei Rasenpflanzungen und allg. in Gärten.
- 4.8** Kinderspielplätze (§ 9 (1) 25 BauGB) :
Im Bereich von Kinderspielanlagen sind mindestens 50% der Flächen dauerhaft zu begrünen. Die Fläche ist mit einer Heckenpflanzung nach Pflanzliste im Anhang einzufassen. Je 30 qm ist ein Baum nach Pflanzenliste anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

**§ 5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
(§ 9 (1) 24 BauGB)**

Die bestehende Lärmschutzanlage ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen zu erhalten bzw. zu ergänzen.

§ 6 Gebäudehöhen / Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

6.1 Um den Wunsch nach Ausbau - insbesondere des Daches - bzw. eine maßvolle Aufstockung - insbesondere der bisher in eingeschossiger Bauweise festgesetzten Häuser Rechnung zu tragen, wurde auf eine Festsetzung der Geschosszahl und Geschossflächenzahl (Vollgeschossproblematik) verzichtet.

Gleichzeitig wurde bei der Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend § 2.1 und Tabelle § 2.2.2 die maximal zulässige Höhe für die Planbereiche mit eingeschossigem Bestand um einen Meter gegenüber der zugrunde liegenden Höhe der bisherigen Geschossfestsetzung angehoben.

Die gestalterischen Festsetzungen nach § 6 und § 7 stehen in Zusammenhang mit der damit zugelassenen Überschreitung der davor geltenden Festsetzungen.

Die bauliche Ausformulierung der Spielräume wird anhand nachfolgender Beispiele dargestellt.

6.2 Erläutern an Beispielen:

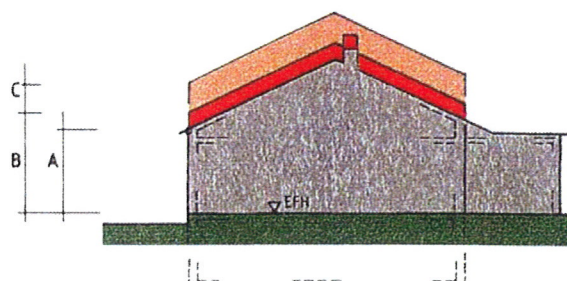
Dargestellt sind für

- die jeweiligen Planbereiche typische Schnittprofile (1: 200, grau),
- Geschossfestsetzung (I) nach den bisher geltendem Planungsrecht (rot)
- die maximal zulässige Gebäudehöhe nach den neuen Höhenfestsetzungen entsprechend Tabelle des § 2.2.2 (orange)

In der Regel ist ein weitgehender Ausbau bisher nicht nutzbarer Dachräume möglich.

Planbereich 2 u. 4, Einzelhaus
Dachneigung 20-25°

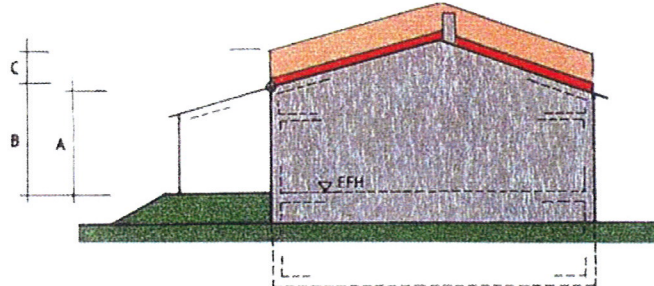
- A) Vorhandene Höhe ca. 3,00m
- B) Geschossfestsetzung n. bisherigem Planungsrecht (I)
- B + C) maximal zulässige Gebäudehöhe nach § 2.2.2



Planbereich 6, Reihenhaus

Dachneigung max. 18°

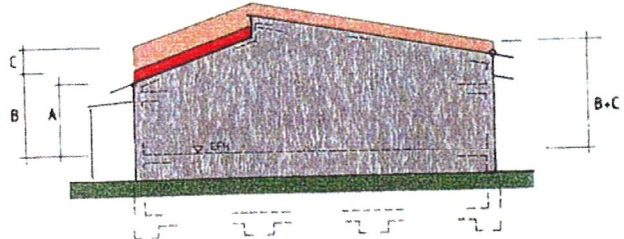
- A) Vorhandene Höhe ca. 3,50m
- B) Geschossfestsetzung n. bisherigem Planungsrecht
- B + C) maximal zulässige Gebäudehöhe nach § 2.2.2



Planbereich 6, Reihenhaus

Dachneigung max. 18°

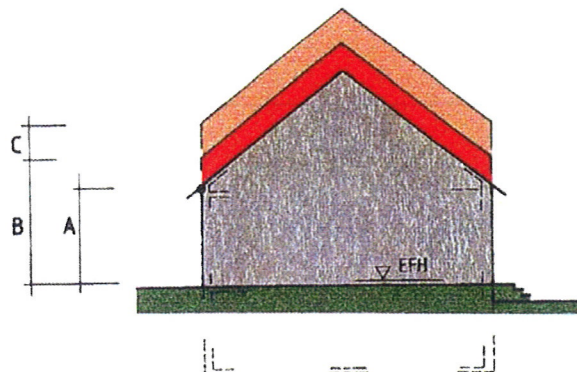
- A) Vorhandene Höhe ca. 3,10/4,10m
- B) Geschossfestsetzung n. bisherigem Planungsrecht
- B + C) maximal zulässige Gebäudehöhe nach § 2.2.2



Planbereich 10, Einzelhaus

Dachneigung 28-32°

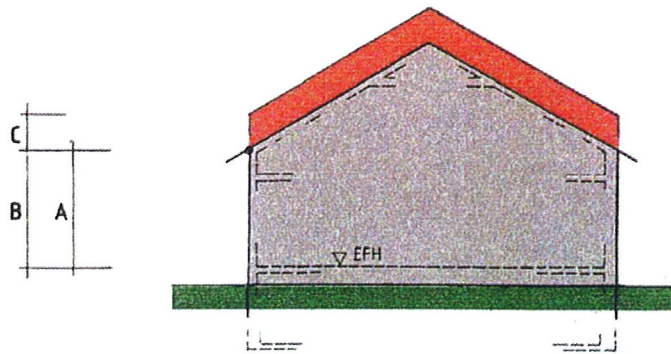
- A) Vorhandene Höhe ca. 2,80m
- B) Geschossfestsetzung n. bisherigem Planungsrecht
- B + C) maximal zulässige Gebäudehöhe nach § 2.2.2



Planbereich 10, Einzelhaus
Dachneigung 28-32°

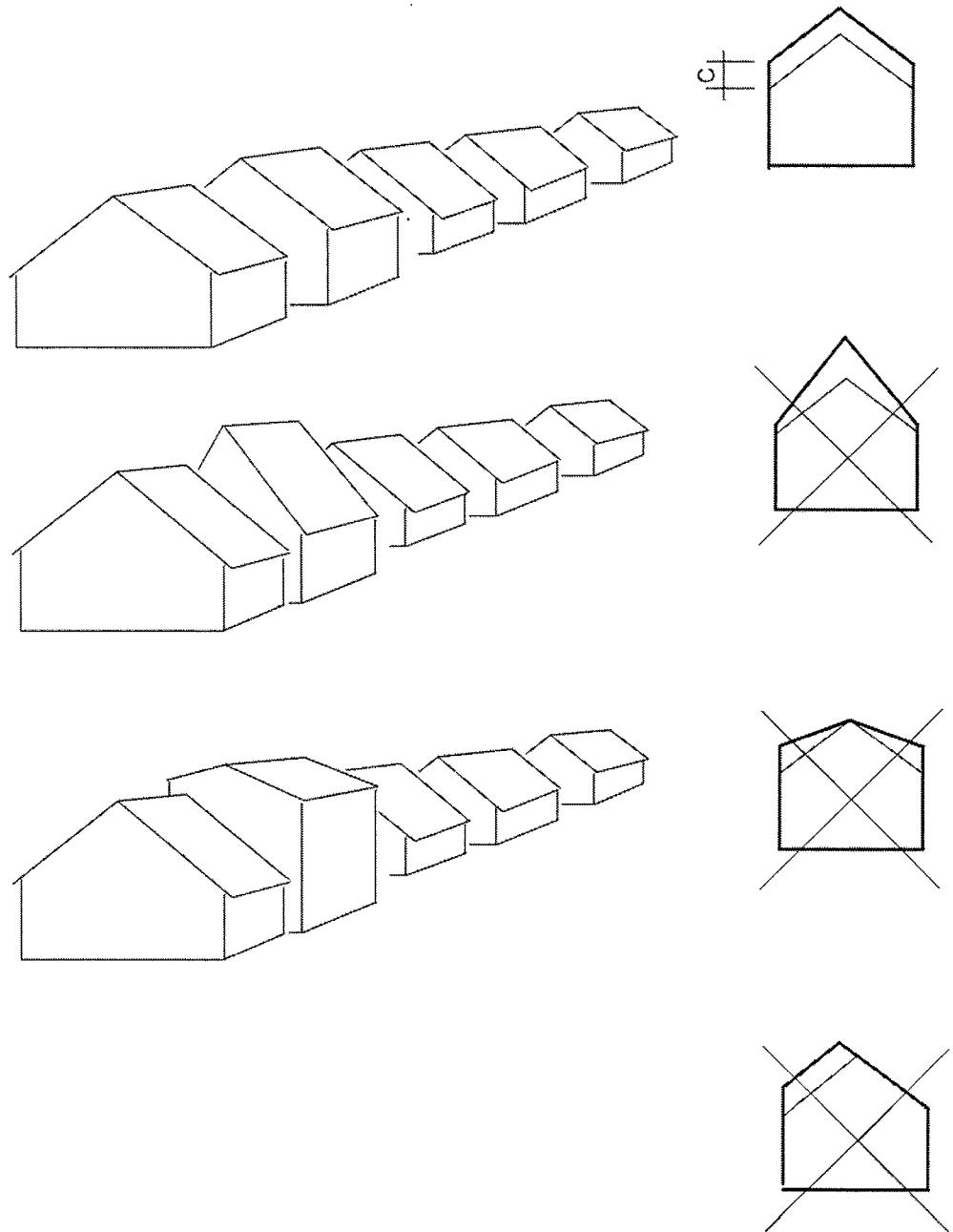
- A) Vorhandene Höhe ca. 3,65m
- B) Geschossfestsetzung n. bisherigem Planungsrecht
- B + C) maximal zulässige Gebäudehöhe nach § 2.2.2

$A = B$



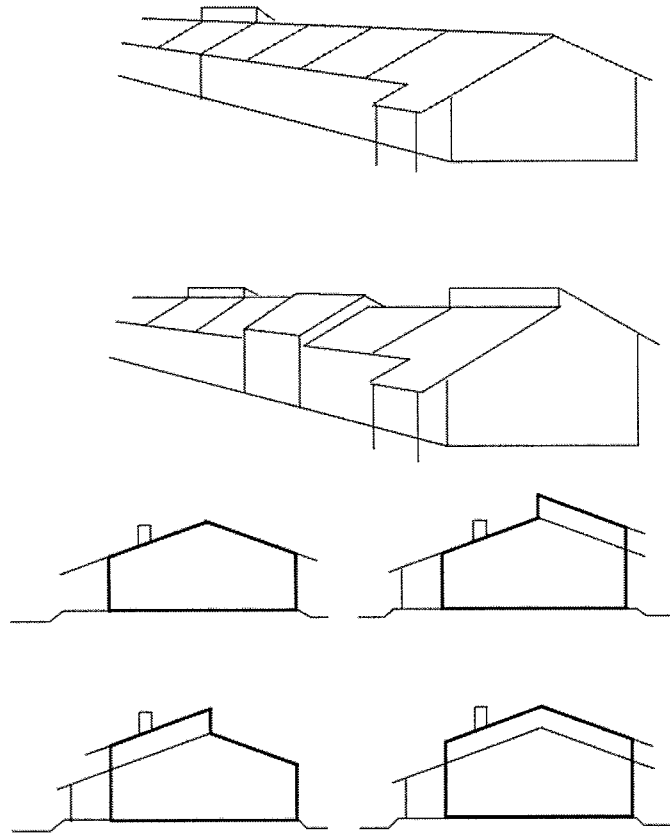
6.3

Dachneigung und **Dachform** sind für die einzelnen Planbereiche in § 2 in Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung geregelt und in Übereinstimmung mit der Nachbarbebauung beizubehalten.



Beispiel: Einzelhausbebauung

Bei Gebäuden mit Satteldach und einer Dachneigung von max. 18° kann auch eine einseitige Aufstockung des Daches zugelassen werden.



Beispiel Reihenhausbebauung, bislang eingeschossig

§ 7 Dächer (§ 74 (1) 1 LBO)

7.1 Für die **Dachdeckung** geneigter Dächer sind zugelassen:

- Pfannen aus Ziegel oder Beton, vorzugsweise in den Farben Rot bis Rotbraun
- Dachbegrünungen sind zulässig.
- Für den Einbau von Sonnenkollektoren sind auch andere, nicht reflektierende Materialien zugelassen.
- Kupfer ist als Dacheindeckung oder zur Wasserableitung nicht zugelassen.

- Flachdächer 1-geschossiger Gebäudeteile und Garagen müssen bei anzeige- oder genehmigungspflichtigen, oder als Ausnahme zugelassenen Bauvorhaben oder baulichen Veränderungen grundsätzlich als begrünte Dächer oder Dachterrassen angelegt werden.

Ausnahmen gelten gegebenenfalls für den vor Inkrafttreten der Satzung genehmigten Bestand.

7.2 Die **Firstrichtung** liegt bei geneigten Dächern grundsätzlich parallel zur jeweils längeren Seite des Baufensters, für den Planbereich 5 und 18 jeweils parallel zur längeren Seite des Baukörpers.

Ausnahmen gelten gegebenenfalls für den vor Inkrafttreten der Satzung genehmigten Bestand.

7.3 **Dachneigung** und **Dachform** sind für die einzelnen Planbereiche in § 2 in Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung geregelt und in Übereinstimmung mit der Nachbarbebauung beizubehalten.

Zusammengebaute Garagen auf benachbarten Grundstücken müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

7.4 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mehr als die Hälfte des Daches – gemessen an der Firstlänge – in Anspruch nehmen.

Der Abstand zu Traufe, First und Graten und Dachaufbauten untereinander beträgt mind. 1m, zum Ortgang 2m.

Die maximale Höhe stehender Dachaufbauten beträgt 2m, die maximale Länge von Dacheinschnitten 3m.

Auf derselben Dachfläche dürfen nur Dachaufbauten vom gleichen Typ errichtet werden, je Dachfläche ist nur ein Dacheinschnitt zulässig.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.

§ 8 Garagen, Carports, Stellplätze und sonst.Nebenanlagen (§ 74 (1) 1, 3 LBO)

- 8.1** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Im Planbereich 5 sind Garagen und überdachte Stellplätze auch im Bereich zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- 8.2** Die Unterbringung von Garagen im Hauptgebäude ist grundsätzlich erlaubt. Die Zufahrt ins Gebäude darf nicht tiefer als 0.50 m unter Niveau Straßenachse erfolgen.
- 8.3** Die maximale Höhe von Garagen / Carports / Nebengebäuden beträgt 2.60 bis OK Attika bzw. Schnittpunkt Außenwandflucht mit OK Dachkante (2.75 bei Dachbegrünung). Höhenbezugspunkt ist Niveau Straßenachse. Die Dachform ist freigestellt, es gilt jedoch § 7.1 und § 7.3.
- 8.4** Garagen/ Carports können im Einzelfall außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Es ist eine förmliche Befreiung erforderlich. (vergl. Teil C (1) – Hinweise)
Besonderen Anforderungen an die baukörperliche / gestalterische Einbindung können jedoch verlangt werden.
- 8.5** Stellplätze sind, soweit nicht ausgewiesen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- 8.6** Die Beläge von Stellplätzen und Carports müssen wasserdurchlässig hergestellt werden, so dass mindestens 50% des Oberflächenwassers versickern kann. (z.B. Sand-Splitt-Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, 2 cm Fugenpflaster o.ä.).
- 8.7** Sonstige Nebenanlagen im Sinne § 14 (1 u. 2) BauNVO sind nach § 3 der textlichen Festsetzungen als Ausnahmen zulässig. Es ist eine förmliche Befreiung erforderlich. (vergl. Teil C (1) – Hinweise)
Besonderen Anforderungen an die Gestaltung können verlangt werden. Die Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 8 qm und eine Höhe von 2,50m nicht überschreiten.

Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gehören, sind zulässig.

§ 9 Einfriedungen und Anschlüsse an öffentliche Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 9.1 Einfriedungen** sind zulässig als Holzzaun, schmiedeeisernes Gitter, standortgerechte Heckenbepflanzung
- im Vorgartenbereich bis maximal 1m Höhe
 - in allen übrigen Bereichen bis maximal 1,25m; standortgerechte Heckenbepflanzungen bis 1.80 Höhe.

Massive Sockel sind in Kombination bis 0,30 Höhe zulässig.

Höhenbezugspunkt ist Niveau Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Bereich.

Abweichende bestehende Einfriedungen in den Planbereichen 1-4 und 6-18 genießen Bestandsschutz.

- 9.2 freizuhaltende Sichtflächen** sind gemäß den Festsetzungen in der Planfassung an Strassenkreuzungen und Einmündungen bindend. Einbauten oder Einfriedungen innerhalb der Sichtflächen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

§ 10 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze erforderlich ist.

Soweit es die Erfordernisse der Nutzung erlauben sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, so dass mindestens 50% des Oberflächenwassers versickern kann. (z.B. Sand-Splitt-Decke, Rasengittersteine, Schotterterrassen, 2 cm Fugenpflaster o.ä.)

§ 11 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) und im Mischgebiet (MI) an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamthöhe von 0,8m zulässig. Werbeanlagen dürfen indirekt an Gebäuden bis zu einer max. Höhe von 4,0m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe angebracht werden.

Die Höhe freistehender Werbeanlagen ist ab Niveau Straßenachse auf 2,50m, die Breite auf 3,00m, begrenzt.

Im Planbereich 19.1, 19.2 und 20 sind in einem Streifen von 10m ab der Grundstücksgrenze zur Dammstrasse je eine freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 7,50m zulässig.

Die notwendigen Sichtbeziehungen müssen gewahrt bleiben.

Werbeanlagen mit optisch beweglicher Lichtwerbung (Blinklicht, Lauflicht, etc.) sind nicht zulässig.

Im reinen Wohngebiet (WR) sind keine Werbeanlagen zulässig.

§ 12 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 4, 5 LBO)

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig.

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

1. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 (1) BauGB)

Die Baurechtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 Abs.1 BauGB in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulassen. An die Gestattung von Ausnahmen können Bedingungen geknüpft werden.

Bei Abweichung von der Stellung von Garagen und Carports entsprechend § 8.4 und Nebenanlagen entsprechend § 3 und 8.7 ist eine förmliche Befreiung notwendig.

2. Bodenschutz

2.1 Mutterboden :

Bei allen Bauvorhaben sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden.

(§ 4 BodSchG, § 202 BauGB)

2.2 Lagerung von Erdaushub :

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0m, Schutz vor Vernässung). Es sind ordnungsgemäß betriebene und zugelassene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, zu benutzen.

2.3 Bodenverdichtung :

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

Die im zeichnerischen Teil als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Grünflächen festgelegten Bereiche dürfen nicht zur Lagerung von Baumaterialien, Bauabfällen und Betriebsstoffen verwendet werden. Das Befahren mit Baumaschinen ist nicht gestattet.

3. Bodenverunreinigung

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigung (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz - zu informieren (tel.: 0721/936 67 20). Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 (2) und § 10 BodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – abgestimmt werden.

4. Altlasten und Schadensfälle

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort BP Tankstelle Dammstrasse 1. Das Flurstück Nr. 2580 wurde als so genannter B – Fall (Belassen zur Wiedervorlage) eingestuft. Dies bedeutet, dass bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf besteht, solange keine Tiefbaumaßnahmen stattfinden.

Werden im Planungsgebiet Umbau-, Erweiterungs- und / oder Rückbaumaßnahmen im Bereich des o.g. Flurstücks oder z.B. in anderen gewerblichen Arealen, umweltrelevanten Betrieben wie Tankstellen etc. notwendig, ist das Umweltamt schriftlich zu

beteiligen. Falls im Zuge der weiteren Planungen, bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer a.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz – zu informieren. (tel.: 0721 / 936 67 20)

5. Funde und Fundplätze

Bei der Durchführung der Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Auf die Strafbestimmungen des § 33 DSchG wird verwiesen.

6. Niederschlagswasser, Entwässerung

6.1 Im Zusammenhang mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser wird auf das Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone“ des Landratsamt Karlsruhe hingewiesen.

6.2 Soweit dem keine technischen Gründe, wie z.B. hoher Grundwasserstand, entgegenstehen ist das auf Dachflächen, PKW – Abstell- und Ausstellungsplätzen, sowie untergeordneten Wegen von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben anfallende überschüssige Niederschlagswasser breitflächig oder über begrünte Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden gemäß ATV A 138 zur Versickerung zu bringen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen.

Der Oberboden muss folgende Eigenschaften aufweisen :

- pH-Wert 6-8 / 2-10% Humus / 2-20% Tongehalt / steinfrei.

6.3 Niederschlagswasser von eventuell belasteten Verkehrs- und Hofflächen ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

7. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- 7.1 Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g – I WHG) und des Landes Baden – Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, ist bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§§ 19g – I WHG) und des Landes Baden – Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
- 7.2 Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über öffentliche Schmutz – oder Mischwasserkanalisation der öffentlichen Abwasseranlage, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA), zugeführt werden. Bei derartigen ABA ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht und BImSchG) einzuholen.

8. Gewässerschutz

Das Baugebiet liegt gemäß der internationalen Kommission zum Schutz des Rheins in einem hochwassergefährdeten Gebiet.

9. Strassenbaumaßnahmen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom AG, Leitungen der Elektrizitätsversorgung, Gasleitungen und Leitungen der Wasserversorgung.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von den Versorgungsträgern in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Haupttrassen der Versorgung sind der Planfassung zu entnehmen. Für die Vollständigkeit der Einträge kann keine Gewähr übernommen werden.

10. Lampen

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sollte bei Neuanlagen und Erneuerung des Bestands ausgeschlossen werden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen (oder vergleichbare Leuchten hinsichtlich einer geringeren Attraktivität für Insekten usw.).

11. Garagen

Alle Garagen sollen mindestens 5,0m von den öffentlichen Verkehrsflächen (Hinterkante Gehweg) angeordnet werden, so daß ein Fahrzeug vor der Garage auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann (anrechenbarer Stellplatz).

ANHANG : Pflanzenlisten

Bäume (Strassenbäume) :

Feldahorn „Elsrijk“	Acer capestre „Elsrijk“
Scharlach – Rosskastanie	Aesculus x carnea „Briotii“
Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilla cordata

Bäume (zur Einzelstellung oder kleine Gruppen bis 3 Stk.) :

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer – platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben – Eiche	Quercus petraea
Stiel – Eiche	Quercus robur
Vogelbeerbaum (Eberesche)	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilla cordata
Weißdorn, pflaumenblättrig	Crataegus x prunifolia splendens

Sträucher (für naturnahe Hecken) :

(die Pflanzliste der Sträucher ist beispielhaft, andere heimische, standortgerechte Sträucher können gewählt werden)

Hainbuche	Carpinus betulus
Waldhasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gem. Liguster	Ligustrum vulgare
Schw. Heckenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnus opulus

Sträucher (in Gruppen bis 8 Stück) :

(die Pflanzliste der Sträucher ist beispielhaft, andere Sträucher können gewählt werden)

Kupfer - Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Gefüllter Sternstrauch	Deutzia scabra „Plena“
Forsythie	Forsythia intermedia in S.
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Bauernjasmin	Philadelphus coronatus
Blut - Johannisbeere	Ribes sanguineum „Atrorubens“
Kletterrose	Rosa „Sypmpathie“
Pracht Spiere	Spirea x vanhouttei
Flieder	Syringa vulgaris „Mme. Lemoine“
Gem. Schneeball	Viburnus opulus
Hoher Glockenstrauch	Weigela florida

Rank- und Kletterpflanzen :

(die Pflanzliste ist beispielhaft, andere dauerhaft großwachsende Kletterpflanzen können gewählt werden)

Rote Klettertrompete	Campsis radicans
Alpen waldrebe	Clematis alpina
Bergrebe	Clematis montana „Rubens“
Efeu	Hedera helix
Kletter – Hortensie	Hydrangea patii
Jelängerjeliieber	Lonicera caprifolium
Immergr. Geißschlinge	Lonicera henryi
Gold – Geißschlinge	Lonicera tellmanniana
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Schling – Knöterich	Polygonum aubertii