Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

A.1.2 Gewerbegebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE i) gem. § 8 BauNVO
Allgemein zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 800 m²,
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die genannten Nutzungen nur zulässig, sofern sie nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig wären.
Ausnahmsweise zulässig sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der Westseite, der B 3 abgewandten Seite, errichtet werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
- Lagerplätze,
- Speditionen,
- Vergnügungsstätten.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO, § 21 a Abs. 2 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl
In den ***allgemeinen Wohngebieten*** WA 2 und WA 4 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,05 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.
In den ***allgemeinen Wohngebieten*** darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, wenn die über die GRZ 0,4 (bei WA 2 und WA 4 GRZ 0,45) hinausgehenden Flächen nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig befestigt (Bodenfliesen) oder extensiv begrünt (Dachflächen) sind.
Werden Stellplätze, Carports und Garagen auf anderen Flächen als den privaten Baugrundstücken errichtet, so sind diese Flächen anteilig zur privaten Grundstücksfläche hinzuzurechnen und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.
In den ***Gewerbegebieten*** darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die über die GRZ 0,6 hinausgehenden Flächen nicht versiegelt, sondern wasserdurchlässig befestigt (Bodenflächen) oder extensiv begrünt (Dachflächen) sind.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die Traufhöhe (TH) in den ***allgemeinen Wohngebieten*** wird auf das in der Planzeichnung festgesetzte Maß als Maximalhöhe beschränkt. Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe. Im WA 2 darf bei Ausführung eines Pultdachs mit einer Dachneigung von 10° die maximale Traufhöhe um 1,65 m überschritten werden. Die Traufhöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/ oder Stützen.
Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Die Gebäudehöhe (H) in den ***Gewerbegebieten*** wird auf das in der Planzeichnung festgesetzte Maß als Maximalhöhe beschränkt. Die festgesetzte Maximalhöhe darf durch Fassadenteile oder technische Bauteile um bis zu 1,0 m überschritten werden. Für auf dem Dach installierte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe bis zu 2,0 m um ihre eigene Höhe vom aufgehenden Mauerwerk zurückversetzt zulässig. Diese Anlagen sind in der Straßenansicht geeignet zu verkleiden.

Eingeschossige Gebäude (Hallen) dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen eingeschossige Gebäude mit verglasten Fassaden mit einem Gesamtel von über 50 % (umlaufend) eine Höhe von 10,5 m nicht überschreiten.
Höhenbezugspunkt im GE südlich der Planstraße A ist ausschließlich die Hinterkante der Planstraße B jeweils in Grundstücksmitte.
Davon abweichend gilt für Gebäude oder Teile von Gebäuden, die in südlicher Richtung weiter als 30 m entfernt vom südlichen Scheitelpunkt des Wendehammers liegen als Bezugshöhe die durchschnittliche Geländehöhe von 104,50 m Ü.NN.
Höhenbezugspunkt im GE nördlich der Planstraße A ist die Hinterkante der Planstraße A jeweils in Grundstücksmitte.

A.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

A.3.1 Für die Teile des ***Gewerbegebietes***, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a" festsetzt, gelten folgende Bindungen:
- Die Länge der Gebäude darf 70 m (parallel gemessen zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.
- Eingeschossige Gebäude (Hallen) dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen eingeschossige Gebäude mit verglasten Fassaden mit einem Gesamtel von über 50 % (umlaufend) eine Länge von 70 m nicht überschreiten.

A.3.2 Für die Teile des ***allgemeinen Wohngebietes***, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a" festsetzt (WA-Platz), gilt folgende Bindung:
- Die Gebäude dürfen, sofern die Baugrenze dies zulässt, zweiseitig als Grenzbebauung errichtet werden.
- Zulässig sind Einzelhäuser.

A.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind Doppelhäuser und Hausgruppen so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Grenzt das Baugrundstück nicht direkt an eine Straßenverkehrsfläche an, sondern wird über einen privaten Stichweg erschlossen, sind die Doppelhäuser und Hausgruppen so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse des privaten Stichweges ausgerichtet ist, soweit sie nicht in den allgemeinen Wohngebieten WA 2c und WA 3b liegen.

A.4.2 Wird das Doppelhaus oder die Hausgruppe mit einem Pultdach errichtet, ist die niedrigere Wand nach Nord bzw. Nordost zu orientieren.

A.4.3 Von der zwingend festgesetzten Gebäudestellung für Reihen- und Doppelhäuser (Textliche Festsetzung A 4.1) sowie der zwingend festgesetzten Gebäudeorientierung bei Gebäuden mit Pultdach (Textliche Festsetzung A 4.2) kann eine Ausnahme erteilt und eine abweichende Gebäudestellung und/ oder eine abweichende Gebäudeorientierung zugelassen werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, (bei Hausgruppen die gesamte Hausgruppe) dieselbe Gebäudestellung und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.

A.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.5.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO), überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind auch in den dafür vorgesehenen Flächen (Flächen für Garagen und Carports) zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind oder gemäß Planzeichnung näher an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden dürfen. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken mit Hausgruppen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht weiter als 6,0 m von der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzunglinie entfernt liegen.

A.5.2 In dem ***allgemeinen Wohngebiet WA 1*** sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur in Tiefgaragen (unterirdische Garagengeschosse) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die erforderliche Stellplatzanzahl (s. Örtliche Bauvorschriften B.9) 8 Stellplätze pro Grundstück überschreitet.

A.5.3 An Garagen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen keine Bauteile wie z.B. Dachüberbauten, Garagentore etc. in den öffentlichen Straßenraum reichen.

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

A.6.1 Straßenquerschnitte
Folgende Straßenquerschnitte sind vorgesehen (s. auch Anlage 2 der Begründung):

B 3/Mammelbacher Straße:	Ausbau zu einem vierarmigen Knoten,
Bachwiesenstraße:	Beibehaltung des bestehenden Ausbaus, Kreuzung B3: Ausbau zu einem vierarmigen Knoten,
Schaffnereiweg:	Beibehaltung des bestehenden Ausbaus, Ergänzung im Norden: Mischverkehrsfläche, RQ 6 m
Frohndackerweg	Beibehaltung des bestehenden Straßenquerschnitts,
Planstraße A:	Regelquerschnitt (RQ) 11,50 m; Fahrbahn, beidseitiger Gehweg, Park- und Pflanzstreifen im Norden, Mündungsbereich B3 vierspurig,
Planstraße E	RQ 11,50 m; Fahrbahn, beidseitiger Gehweg, Park- und Pflanzstreifen im Norden,
Planstraße B:	RQ 8,50 m; Fahrbahn, einseitiger Gehweg,
Planstraße C, D, F, G, H:	RQ 6 m; Mischverkehrsfläche.
Stichstraße:	RQ 4,75 m; Mischverkehrsfläche.

Die konkrete Abmessung der jeweiligen Straßenquerschnitte ergibt sich aus der Erschließungsplanung.

A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.7.1 Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Wegverbindungen anzulegen, die die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen miteinander verbinden.
Die in den Grünflächen vorgesehenen Parkanlagen dienen ebenso wie die dort vorgesehenen Versickerungsflächen auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Zu den hierzu erforderlichen grünordnerischen Vorgaben wird auf die textliche Festsetzung A.8.8 verwiesen.
An bereits anderweitig erschlossenen Grundstücken wird keine weitere Ein- und Ausfahrt zugelassen und zur Gestaltung des Straßenraumes sowie zur Geschwindigkeitsregulierung wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

A.7.2 Private Grünfläche
Die nicht als Baugrundstück festgesetzten privaten Grünflächen dienen als Freizeit- und Nutzgarten.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.8.1 **Ortsrand- und Grundstückseingrünung**
Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 12 lfm Pflanzfläche pro Grundstück gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3- 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Flächen mit dieser Pflanzbindung, die darin zu pflanzenden Bäume sowie vorhandene Bäume gleicher Qualität sind bei den weiteren Pflanzgeboten anzurechnen. Eine Unterbrechung für eine Grundstückszufahrt ist zulässig.

A.8.2 **Minderbegrünung**
Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind zu mindestens 35% als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Sträuchern anzulegen. Pro m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Grundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei den Grundstücken mit Einzel- oder Doppelhausbebauung, deren Vorgärten zur Erschließungsstraße über die gesamte Länge mindestens 5 m tief sind, ist zuerst dort mittig im Abstand von maximal 1 m zur Straße ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche der Gewerbegebiete ist auf den nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) ein standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bestandsbäume können auf die Pflanzbindung angerechnet werden.

A.8.3 **Dachbegrünung**
Dächer mit einer Neigung unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

A.8.4 **Versickerungsfähige Flächen**
Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Betonstein, wassergebundener Decke etc.) zu gestalten (s. Örtliche Bauvorschriften B.4).

A.8.5 **Private Stellplatzanlagen**
Auf den privaten Wohnbaugrundstücken mit privater Stellplatzanlage ist je Anlage ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, sofern die Anzahl der Stellplätze der privaten Stellplatzanlage vier übersteigt. Jeder Baum soll eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² erhalten.
Von dieser Regelung ausgenommen sind die Garagen-/Carportanlagen entlang der Bahnstrecke und die zwischen östlicher Planstraße C und der Grünfläche.

Stellplätze auf den Gewerbeflächen für Beschäftigte und Besucher sind je angefangene 100 m² Stellplatzfläche (B Stellplätze) durch einen standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste zu bepflanzen; je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6,0 m² vorzusehen.

A.8.6 **Tiefgaragen und Tiefgaragenteile**
Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen und Stellplätze überdeckt werden.

A.8.7 **Öffentlicher Straßenraum / Parkplatzfläche**
Im öffentlichen Raum sind wie folgt Laubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten:
- an öffentlichen Parkplatzflächen für je 4 Stellplätze ein Baum,
- im Straßenraum der Planstraße A und E etwa alle 15 lfm jeweils in der Summe in Planstraße A mindestens 25 und in Planstraße E mindestens 4 Bäume.

Von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume kann abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

A.8.8 **Öffentliche Grünfläche**
Sofern nicht als Versickerungsfläche, Spielplatz oder Weg gestaltet, sind die öffentlichen Grünflächen zu mindestens 50 % als extensiv bewirtschaftete Wiesen anzulegen. Die Grünflächen sind durch Pflanzung standortgerechter heimischer Bäume und Obstbäume (Hochstamm) gemäß Pflanzliste 3 zu gestalten.

A.9 Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Fläche GR 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Abweichungen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf sind bis zu einem Maß von 10,0 m zulässig.

A.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Auf den privaten Grundstücken ist die Verwendung von fossilen und flüssigen Brennstoffen zum Zweck der Regelbeheizung mit Kleinfeueranlagen nicht zulässig. Die im Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestehende Bebauung ist von dieser Regelung ausgenommen.

A.11 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.11.1 Bahn: Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand)
Das geplante Baugebiet ist gegenüber den durch den Schienenverkehr auf der Bahntrasse hervorgerufenen Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Hierzu ist entlang der Bahntrasse gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Büro Fritz; Bericht Nr. 06178-VS5-3, Oktober 2007) eine Lärmschutzanlage vorzusehen. Die Beugungskante muss eine Höhe von
h = 4,0 m über Schienenoberkante der Bahntrasse im Gebiet zzgl. jeweils einer Überstandslänge von 50 m nach Norden und Süden sowie
h = 3,0 m über Schienenoberkante der Bahntrasse in den Überstandsbereichen ab 50 m (Norden 50 m bis 150 und Süden 50 m bis 150 m) aufweisen.

Bahn: Passiver Lärmschutz
Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen vor allem durch den Betrieb der Bahnstrecke, gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Anforderungen an die Außenbauteile
Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist für Gebäude im Lärmpegelbereich III - V nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.
Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an Fassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV oder höher zugeordnet werden, ist der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente zwingend erforderlich.
Im Falle des Lärmpegelbereiches III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.
Vom Einbau schallgedämmter Lüfter kann abgesehen werden, wenn der Aufenthaltsraum auch über Fenster an Fassaden verfügt, deren Beurteilungspegel 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet und wenn über diese Fenster eine ausreichende Belüftung sichergestellt wird.
Von den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können in Gänze nur entfallen, wenn von den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel in Allgemeinen Wohngebieten von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

B3: Passiver Lärmschutz
Im GE sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur auf der Westseite, der B 3 abgewandten Seite, zulässig.

A.11.2 Gewerbe - Wohnen: Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand)

Entlang der westlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Büro Fritz; Bericht Nr. 06178-ASS-1, Mai 2008) eine Lärmschutzanlage gemäß Planzeichnung zum Schutz der Wohnbebauung vorzusehen. Die Beugungskante muss eine Höhe von
h = 4,0 m über Geländeoberkante aufweisen.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) von 55/40 dB(A) m² einzuhalten.

A.12 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Tiefe von max. 2 m zulässig.
Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen, Stützmauern und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

B Satzung über Örtliche Bauvorschriften

B.1 Geltungsbereich
Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/03-06. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

B.2 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.2.1 Dachformen

B.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet: WA 1

Einzelhäuser:	Satteldach	10° - 20°
	Walmdach	10° - 20°
	Zeltdach (bei quadratischer Grundfläche)	10° - 20°
	Pultdach	10° - 18°
	Flachdach, flachgeneigtes Dach	0° - 10°

Allgemeines Wohngebiet: WA 2, WA 3 und WA 4

Einzelhäuser:	Satteldach	30° - 45°
	Walmdach	30° - 45°
	Pultdach	10° - 18°
Reihen- und Doppelhäuser:	Pultdach	zwingend 10°

Von der zwingend festgesetzten Dachform und -neigung für Reihen- und Doppelhäuser kann eine Ausnahme erteilt und eine Dachform und -neigung wie bei den Einzelhäusern zugelassen werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, (bei Hausgruppen die gesamte Hausgruppe) dieselbe Dachform und -neigung zur Ausführung kommt.

B.2.1.2 Gewerbegebiete

Flachdach, flachgeneigtes Dach	0° - 10°

B.2.2 Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50% der Breite der Gebäudefront betragen. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

B.2.3 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

B.3 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)
Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 40 m sind in Abschnitte von jeweils maximal 20 m zu gliedern (zum Beispiel mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudevorsprüngen, Rankgerüsten u. ä.).
Fassaden ohne Öffnungen sind gemäß textlicher Festsetzung A.8.3 zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu begrünen.

B.4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.4.1 Funktionslos gewordene versiegelte Flächen sind zu entsiegeln, sofern nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen (insbesondere Bodenschutz).

B.4.2 Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Gärten anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung A 8.2 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

B.4.3 Bodenversiegelung ist nur im erforderlichen Umfang zulässig. Bei befestigten Flächen ist der Abflussbeiwert C so gering wie möglich zu halten; der Unterbau, muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Entsprechend der geplanten Flächennutzung sind folgende oder vergleichbare Materialien zu verwenden:
a) Schotterrasen (C 0,2-0,4) für Flächen ohne Kontaminationsgefahr (temporär genutzte Abstell- oder Feuerwehrflächen)
b) Rasengittersteine (C 0,4-0,6) für Stellplätze ohne Kontaminationsgefahr,
c) Pflaster mit offenen Fugen (C 0,6-0,8) für nicht gewerblich genutzte Flächen, Hofflächen und Fußwege ohne Kontaminationsgefahr
d) Verbundpflaster, Plattenbeläge (C 0,8-0,9) für gewerblich genutzte Flächen, Einfahrten und Hofflächen mit geringer Kontaminationsgefahr,
e) Beton- und Asphaltdecken (C 0,9-1,0) für stark befahrene Flächen, Lkw-Stellplätze und allen Flächen mit Gefahr von Bodenkontaminationen.

B.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

B.5.1 Wohngebiet
Werbeanlagen auf den privaten Wohnbaugrundstücken sind so vorzusehen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der baulichen Anlage noch das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigt werden. Sie sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Gebiet ansässigen Arbeitsstätten zulässig. Dabei darf die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen eine Fläche vom maximal 0,3 m² je Arbeitsstätte nicht überschreiten.

B.5.2 Gewerbegebiet

B.5.2.1 Die Summe von Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der straßenzugewandten Fassadenflächen nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.

B.5.2.2 Die Summe der Ansichtsflächen freistehender Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahrnennamen für auf dem Grundstück ansässige Betriebe darf 0,3 m² je 100 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig. Die Gesamtgröße der Fahnen darf 6 m² je Fahnenmast nicht überschreiten.

B.5.2.3 Zusätzlich zu den unter Nr. B 5.2.1 und B 5.2.2 genannten Werbeanlagen sind je Grundstück maximal zwei miteinander verbundene Großflächen-Werbetafeln mit jeweils bis zu 10 m² Werbefläche für nicht auf dem Grundstück ansässige Betriebe zulässig.

B.5.2.4 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig und haben die Höhenfestsetzungen zu beachten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

B.5.2.5 Werbeanlagen sind gestaltrisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

B.5.2.6 Werbeanlagen, die durch Größe, Gestaltung oder Ausrichtung geeignet sind, den Fahrzeugverkehr auf der B 3 oder den Bahnbetrieb der OEG zu beeinträchtigen (z.B. durch Signalübersrahlung oder Blendung), sind nicht zulässig.

B.5.2.7 Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unterliegen dem Genehmigungsbeverfahren nach § 51 LBO, auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind.

B.6 Einfriedigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.6.1 Wohnen
Einfriedigungen wie Mauern, Hecken und Zäune dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m über Straßenhöhe nicht überschreiten und sind um 25 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.
Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

B.6.2 Gewerbegebiet
Massive Einfriedigungen wie z. B. Mauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist bei Zaunanlagen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.
Mauern sind gemäß den Festsetzungen und auch zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu begrünen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen weisende Mauerteile sind zu verputzen, sofern kein Naturstein- oder Sichtmauerwerk vorgesehen ist.

B.7 Grundstückszufahrten
Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt mit maximal 6,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander getrennt sind. Bestehende Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.

B.8 Außenantennen und Satellitenschüsseln (§ 74 Abs. 1 LBO)
Außenantennen und Satellitenschüsseln sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

B.9 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 LBO)
Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

B.10 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)
Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen herzustellen:
Je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

B.11 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 2 LBO)
Private Grundstücksflächen (Wohnen und Gewerbegebiet)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücke zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden. Der begrenzte Drosselabluf für die privaten Rückhaltean lagen darf im allgemeinen Wohngebiet 0,09 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche und im eingeschränkten Gewerbegebiet 0,01 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Öffentliche Verkehrsfläche
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in die zentralen Versickerungsmulden (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers) innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Bachwiesenstraße, Schaffnereiweg und Planstraße F zwischen Bahn und Verbindungsweg zur Bachwiesenstraße.

B.12 Abweichungen
Ausnahmen und Befreiung von den Vorschriften dieser Satzung können zugelassen werden, wenn die in § 56 LBO genannten Voraussetzungen vorliegen.

B.13 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 2, 3, 4 und 5 zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

B.14 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

C Nachrichtliche Übernahmen

C.1 Gasleitung
Die planfestgestellte MVV Gasfernleitung und der beidseitige Schutzstreifen von je 3 m wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

C.2 Bahn
Die planfestgestellte DB-Bahnstrecke Frankfurt - Heidelberg wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

C.3 OEG
Östlich der B 3 verläuft parallel die planfestgestellte OEG-Bahnstrecke Weinheim-Heidelberg. Zurzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für den zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke. Die Planung, Stand 24.07.2008, wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

C.4 Wasserschutzgebiet Mannheim-Käfertal
Teile des Plangebietes liegen in der Zone III B des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal. Die „Verordnung des Regierungspräsid