
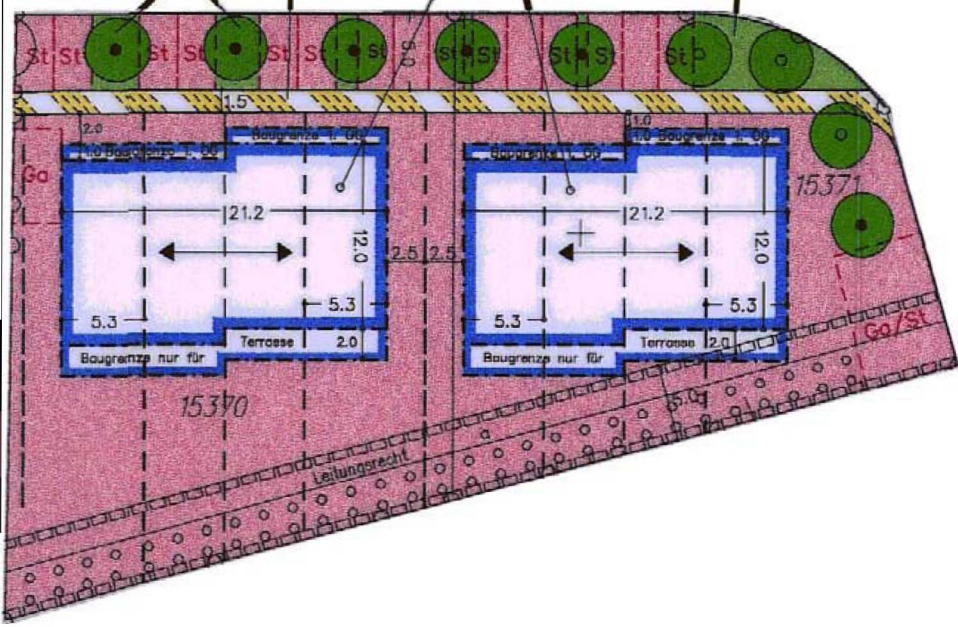


WA	
80m ²	DN 35-44°
FH=10.5m TH=6.25m	

pGr



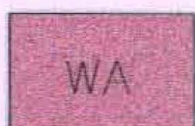
pGr



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO

- 2.1 Nutzungsschablone



- 2.2 maximale Grundfläche je Gebäude
§ 16 BauNVO
(sh. Schriftl. Fests. 1.2.1)

z.B. 80 m²

- 2.2 maximale Dachneigung
des Hauptdaches

z.B. 35–44°

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

- 3.1 offene Bauweise
nur Hausgruppe



- 3.2 Baugrenze



- 3.3 Gebäudestellung
Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig
Firstrichtung des Satteldaches



- 3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
(bezogen auf die Erdgeschoßfuß-
bodenhöhe (EFH))

maximale Traufhöhe

z.B. TH=6.25m

maximale Firsthöhe

z.B. FH=11.0m

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

- 4.1 Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



öffentlicher Fußweg



- 4.2 Straßenbegrenzungslinie



5. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB



- 5.1 Private Grünfläche



6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
§ 9 (1) 25 BauGB

- 6.1 Erhalt von Bäumen



- 6.2 Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) 25 a BauGB



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen



7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsgaragen
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

Stellplätze

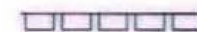


St

Garagen

Ga

- 7.2 mit Leitungsrechten zu belastende
Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB



zugunsten der Träger für die Wasser-
versorgung u. Entwässerung
(sh. schriftl. Festsetzungen 1.8.1)

a

- 7.3 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches
§ 9 (7) BauGB



Gemarkung
Wiesloch

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Römerstraße“

Begründung



1. Lage des Plangebietes

Der „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Römerstraße“ erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 15370 und 15371. Sie liegen am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes „Bannholzweg II“ an der Römerstraße und haben zusammen eine Größe von ca. 18,4 ar.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der neu zu überplanende Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Bannholzweg II“ der Stadt Wiesloch, der am 27.02.1993 rechtskräftig wurde.

Das Planareal war darin als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind.

Am 29.09.1999 beschloß der Gemeinderat die Überplanung des betreffenden Areals.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der Durchführung eines VEP soll den im Laufe der letzten Jahre sich veränderten Ansprüchen und Nachfragegewohnheiten nach Wohnraum in Wiesloch Rechnung getragen werden.

Für die im ursprünglichen Planungskonzept der Stadt Wiesloch insgesamt geplanten ca. 85 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau, davon ca. 12 innerhalb des überplanten Areals, ist zwischenzeitlich kein weiterer Bedarf mehr vorhanden. Dagegen steigt die Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienhäusern durch junge Familien weiter an.

Es ist daher erforderlich, die den neuen Anforderungen an den Wohnungsbau teilweise widersprechenden, rechtskräftigen Festsetzungen entsprechend anzupassen, so dass eine Überarbeitung des Rechtsplanes erforderlich wird.

4. Planungskonzeption

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienhäusern werden im Planentwurf des VEP zwei Baufenster für den Bau von jeweils 4 Reihenhäusern ausgewiesen, die die in diesem Bereich noch bestehende Baulücke an der Römerstraße zwischen der im Süden bestehenden Doppelhausbebauung und dem im Westen neu entstehenden Reihenhauskomplex schließt.

Auf die Ausweisung einer Geschoßflächenzahl sowie die Festlegung der Maximalzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Gebäudekubatur wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußboden (EFH) bezogen auf die Verkehrsfläche (max. 0,6 m), einer maximalen First- und Trauthöhe (10,5 m bzw. 6,25m) bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), sowie die zulässige Dachneigung von 35-44° ausreichend genau definiert. Aus diesen Maximalmaßen ergeben sich 2 mögliche Vollgeschosse sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoß.

Die Baugrenze wird mit einer Tiefe von 12,0 m für den Hauptbaukörper sowie 2,0 m für Terrassen festgelegt. Nach Norden wird für das Obergeschoß (OG) die Baugrenze um 1,0 m vergrößert, wodurch sich zusätzlicher Gestaltungsspielraum durch ein vorspringendes Obergeschoß ergibt. Durch die Ausbildung von Erkern im OG kann der Eingangsbereich überdacht werden.

Aus optischen und städtebaulichen Gründen wird nach jeweils 2 Wohneinheiten durch einen Versatz von 1,0 m eine Staffelung der Reihenhäuser geschaffen.

Anstatt einer GRZ wird die überbaubare Grundfläche mit insgesamt 640 m² festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine Wohnung je Gebäudeeinheit festgelegt. Um dem gestiegenen Mobilitätsbedarf und der gestiegenen KFZ-Dichte gerecht zu werden, wird die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze abweichend von § 37 LBO auf 2 Stellplätze je Gebäudeeinheit erhöht, wobei nicht überdachte Stellflächen in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt werden müssen.

Mit der Festlegung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung wird die Grundlage für die passive Nutzung von Sonnenenergie geschaffen, außerdem werden dadurch unverhältnismäßig massiv in Erscheinung tretende Giebelflächen vermieden.

Die ehemals entlang der Römerstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ausgewiesenen öffentlichen Stellflächen werden nun den einzelnen Reihenhäusern als private Stellplätze zugeordnet, die verbleibenden Grünflächen werden als private Grünfläche festgelegt. Die in diesem Bereich vorhandenen Bäume können dadurch größtenteils erhalten werden. Der von Westen kommende öffentliche Fußweg wird im Anschluß an die Stellflächen mit einer Breite von 1,5 m nach Osten fortgeführt. Die hierfür benötigten Flächen von ca. 87 m² werden in das Eigentum der Stadt Wiesloch übergehen.

Insgesamt ergeben sich folgende Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Bannholzweg II“:

- Die überbaubaren Flächen (Baufenster) werden von 392 m² auf 640 m² erhöht. Dabei ist zu beachten, das eine Umsetzung des gültigen Bebauungsplanes durch die ausgewiesenen Stellflächen sowie die hierfür benötigten Zufahrten einen im Vergleich zur ausgewiesenen überbaubaren Fläche von 392 m² wesentlich höheren Versiegelungsgrad ergeben hätte, als dies durch das geplante Projekt geschieht, da ehemals Garagen und Stellplätze keine Anrechnung bei der Grundflächenberechnung erfuhren.

- Die zulässige überbaubare Fläche wird von ca. 320 m² für das Planareal auf insgesamt 640 m² erhöht.
- Verringerung der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen hinter dem Gehweg von ehemals ca. 340 m² auf nun ca. 72 m², wobei die Flächen für die notwendigen Zufahrten im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind.
- Die maximal zulässige Traufhöhe wird von ehemals 6,5 m auf 6,25 m über Erdgeschoßbodenhöhe (EFH) festgelegt, während die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,5 m über EFH zurückgenommen wird.
- Der Anteil der Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf entfällt vollständig, da der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Anteil von 1/3 wegen des fehlenden Bedarfes nicht mehr erforderlich ist.
- je Gebäudeeinheit ist nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß §§ 1 und 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Natur- und Umweltschutz zu berücksichtigen und eine Minimierung bzw. einen Ausgleich der Eingriffe zu schaffen. Gleichzeitig wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefordert, um einer Zersiedelung der freien Landschaft entgegen zu wirken.

Dabei ist zu untersuchen, ob durch die Überplanung des Baugebietes ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft entsteht. Daraufhin ist innerhalb des Geltungsbereiches zu versuchen, einen sich ergebenden Eingriff durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu minimieren.

Der Forderung zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (1) BauGB wird durch die geplante Nachverdichtung entsprochen. Mit der Überplanung kann durch die vorgesehene Reihenhausbauung ohne zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche und der damit verbundenen Versiegelung zusätzlicher bedarfsorientierter Wohnraum geschaffen werden.

Trotz der Erhöhung der überbaubaren Grundflächen um ca. 64% auf nun 640 m² ergibt sich unter Beachtung der ausgewiesenen Flächen für den ruhenden Verkehr in der Summe nur ein Anstieg der versiegelten Flächen von ca. 60 m². Parkflächen vor dem Gehweg sind in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt, da der Versiegelungsgrad sich entlang der Römerstraße nicht wesentlich geändert hat.

Dabei ist zu beachten, das durch die Zufahrten zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan im hinteren Grundstücksbereich ausgewiesenen Stellflächen zusätzliche großflächige versiegelte Bereiche entstehen würden, während bei dem neuen Plankonzept durch die Anordnung der Stellplätze/Garagen unmittelbar an der Römerstraße nur im Westen eine Garagenzufahrt von ca. 1,0 m Tiefe versiegelt wird. Des Weiteren waren im ursprünglichen Bebauungsplan auch im Vorgartenbereich Stellflächen zulässig, so dass auch hier ein zusätzlicher Anstieg der versiegelten Fläche möglich gewesen wäre.

	Flächen nach rechtskräftigem Bebauungsplan	Flächen nach Vorhabenbezogenem Bebauungsplan
Überbaubare Grundfläche:	392 m ²	8 x 80 = 640 m ²
Ausgewiesene Stellflächen / Garagen hinter der Gehweg- hinterkante:	ca. 340 m ²	ca. 72 m ²
Versiegelte Fläche:	ca. 732 m ²	712 m ²

Durch die Anordnung der privaten Stellplätze vor den Gehweg können im Gegensatz zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan, bei dem mindestens 5 Bäume wegfallen würden, die bestehenden Bäume weitgehend erhalten werden. Einzig im Osten entfallen 3 vorhandene Standorte, deren Verlust jedoch durch Um- bzw. Neupflanzung innerhalb der privaten Grünfläche bzw. innerhalb des östlichsten Grundstückes ausgeglichen werden kann.

Durch den Anstieg der Zahl der Grundstücke kann in Verbindung mit der Forderung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (sh. schriftl. Fests. 2.3.1) die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume von 2 auf 8 Bäume gesteigert werden, was der Durchgrünung des Wohngebietes zugute kommt.

Durch die Festsetzung zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser (Ziffer 2.5.1) soll ein kleiner Beitrag zur Verminderung des Trinkwasserverbrauches geleistet werden.

Zusätzlich wurden die folgenden Punkte in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen:

- 1.9.1 Erhaltung von Bäumen
- 1.9.2 Anpflanzen von Bäumen
- 2.3.1 Außenanlagen
- 2.3.2 Gestaltung befestigter Flächen und Stellplätzen
- 2.3.3 Auffüllungen und Abgrabungen

Ergänzend zu den grünordnerischen Maßnahmen kann durch die Verwendung von Sonnenkollektoren und die Nutzung der Sonnenenergie ein weiterer Beitrag zum Schutz der Natur und Landschaft geleistet werden.

6. Bodenkontamination

Im gesamten Stadtgebiet von Wiesloch ist grundsätzlich mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink) zu rechnen. Dabei handelt es sich sowohl um geogen belastetes Erdreich als auch um eine anthropogene Belastung aufgrund des historischen Bergbaus. Dadurch finden sich in weiten Teilen des Stadtgebiets schwermetallbelastete Böden und Schlacken.



Im Gesamtbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine solche Belastung mit Schwermetallen vorhanden. Diese liegt nach einem Gutachten vom 06.09.1995 von Herrn Dr. Ludwig Hildebrandt, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Im Köpfle 7, 69168 Wiesloch zwischen Z 2 und Z 3. In einzelnen, sehr seltenen Fällen kann die Belastung auch über Z 3 liegen.

Daher sind Baugrundstücke im Gebiet nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit nachweislich unbedenklichem Erdmaterial von mindestens 30 cm Mächtigkeit abzudecken. Überschüssiger Erdaushub kann grundsätzlich auf dem Baugrundstücken verbleiben, ist aber dann ebenfalls mit nachweislich unbedenklichem Erdmaterial von mindestens 30 cm Mächtigkeit abzudecken.

Sofern überschüssiger Erdaushub anfällt, ist dieser auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen. Es handelt sich dabei um besonders überwachungsbedürftigen Abfall nach dem Abfallgesetz. Es wird daher vor der Entsorgung des Erdaushubs dringend empfohlen, ein Gutachten durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen.

Für die Anlage und Nutzung der Hausgärten sind die „Anbauverbote des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis für Nahrungs- und Futterpflanzen auf den Gemarkungen Wiesloch und Baiertal“ vom 20.01.1998 sowie die „Anbauempfehlungen für nicht gewerblich genutzte Flächen“ der Stadt Wiesloch zu beachten.

7. Zusammenfassung


Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Abschließend ist folgendes festzustellen:

Durch die Überplanung der Bebauung werden im Vergleich zur ursprünglichen Konzeption nur 8 Eigenheime für junge Familien anstatt der 12 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau entstehen. Durch das Plankonzept mit den vorgelagerten Stellplätzen ergibt sich insgesamt eine Verringerung der versiegelten Flächen von ca. 20 m² (sh. Tabelle). Zusammen mit zusätzlichen grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert werden, so dass wie auch für die angrenzende Bebauung keine negativen Auswirkungen durch die Neukonzeption des Planareals ergeben.

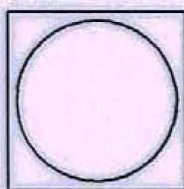
Leimen, den 28.04.2000

Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH





Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße



Maßstab
1 : 500

Aufgrund der §§ 1-4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) des Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127), sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.11.1993 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.1999 (GBl. S. 65) in Verbindung mit den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617).

Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanzV vom 18.12.1990

Aufstellung

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. am

Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. am

Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB öffentl. dargelegt. am

Bebauungsplanentwurf

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. am

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gem. § 3(2) BauGB ausgelegen. am
von
bis

Eingeschränkte Beteiligung nach § 3(3) BauGB Fristablauf am

Satzung

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. §10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. am

Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

der Oberbürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

Leimen, den 28.04.2000

INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GMBH
VERMESSUNG STADTPLANUNG
IM SCHILLING 4, 69181 LEIMEN
TEL. 06224/75380 FAX. 06224/77038

U. Zuber

Ausgestellt am

der Oberbürgermeister

Anzeige- bzw. Genehmigungsvermerk



Reidenauer

der Oberbürgermeister



Gemarkung
Wiesloch

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Römerstraße“

1. Fertigung



SATZUNG
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Römerstraße“
1. Fertigung

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/
Einleitung des Satzungsverfahrens:

29.09.1999

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:

04.01.2000 – 07.02.2000

Offenlage des Planentwurfs:

07.01.2000 – 07.02.2000

Beschluß über den Durchführungsvertrag:
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB:

23.02.2000
29.03.2000

Wiesloch, den 30.05.2000



Heidmann
Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Wiesloch, den 13.06.2000



Heidmann
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses am 15.06.2000 in Kraft.

Wiesloch, den 15.06.2000



Heidmann
Oberbürgermeister

Gemarkung
Wiesloch

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Römerstraße“

Schriftliche Festsetzungen



1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 (1) BauGB und BauNVO
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) BauGB u. §§ 1-15 BauNVO
 - 1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**
§ 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21a BauNVO
 - 1.2.1 **Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen GR**
§ 19 BauNVO
Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen GR (§ 19 BauNVO) entsprechend des Planeintrages im zeichnerischen Teil.
 - 1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**
§ 18 BauNVO
Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) als First- bzw. Traufhöhe entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachfläche definiert.
 - 1.3 **Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO
 - 1.3.1 **Bauweise**
Als Bauweise ist im WA die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO entsprechend des Planeintrages im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei sind nur Hausgruppen zulässig.
 - 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO
 - 1.4.1 **Baugrenzen**
§ 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - 1.5 **Flächen für Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO
 - 1.5.1 **Anordnung von Stellplätzen und Garagen**
Garagen und überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Ga bzw. Ga/St) zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (St) zulässig.

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1.6 <u>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u>
§ 9 (1) 6 BauGB</p> | <p>1.6.1 Höchstgrenze bei Hausgruppen</p> | <p>Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 (1) 6 BauGB höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.</p> |
| <p>1.7 <u>Nebenanlagen</u>
§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO</p> | <p>1.7.1 Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB</p> | <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.</p> |
| <p>1.8 <u>Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u>
§ 9 (1) 21 BauGB</p> | <p>1.8.1 Leitungsrecht</p> | <p>Auf der im zeichnerischen Teil als „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ festgesetzten Flächen sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger entsprechende Rechte einzutragen.</p> |
| <p>1.9 <u>Pflanzgebot, Pflanzbindung</u>
§ 9 (1) 25 BauGB</p> | <p>1.9.1 Erhaltung von Bäumen
§ 9 (1) 25 b BauGB</p> | <p>Die im zeichnerischen Teil als „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle des Absterbens ist eine Neuanpflanzung entsprechend des abgestorbenen Bestandes vorzunehmen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstigen Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, ist im Kronenbereich des festgesetzten Baumes zu unterlassen.</p> |
| <p>1.9.2 Anpflanzen von Bäumen
§ 9 (1) 25 a BauGB</p> | <p>1.9.3 Anpflanzen von Sträuchern
§ 9 (1) 25 a BauGB</p> | <p>Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist die Anpflanzung von Bäumen durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der beigefügten Artenliste zu verwenden.</p> <p>Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind flächendeckend Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der beigefügten Vorschlaglisten (niedrige Sträucher) zu verwenden.</p> |
| <p>1.10 <u>Höhenlage baulicher Anlagen</u>
§ 9 (2) BauGB</p> | <p>1.10.1 Höhenlage bezogen auf das Straßen-niveau</p> | <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude (EFH) darf maximal 0,60 m über der Gehweghinterkante liegen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweghinterkante, gemessen im rechten Winkel senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.</p> |

1.11 Maßnahmen zur Entwicklung
von Böden
§ 9 (1) 20 BauGB

1.11.1 Verwendung des
Erdaushubs

Die Baugrundstücke im Gebiet sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit nachweislich unbedenklichem Erdmaterial von mindestens 30 cm Mächtigkeit abzudecken.

Überschüssiger Erdaushub kann auf den Baugrundstücken verbleiben und ist ebenfalls mit nachweislich unbedenklichem Erdmaterial von mindestens 30 cm Mächtigkeit abzudecken.

Sofern überschüssiger Erdaushub anfällt, ist dieser auf einer Deponie zu entsorgen. Dabei sind die Vorschriften der Abfallgesetze und -richtlinien (Technische Regeln LAGA 1994, TA Sied 1993, TA Abfall) zu beachten.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 und § 75 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachgestaltung Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 35-44°, Dachgauben von 30-35° Dachneigung auszuführen und mit roten Dachsteinen oder Ziegeln zu decken. Garagen können auch mit einem Flachdach versehen werden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten, Dachgauben Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen. Gauben müssen vom Ortsgang und der Traufe einen Abstand von mind. 1,0 m, vom First von mind. 2,0 m einhalten.

2.1.3 Firstrichtung Die Firstrichtung ist im Baufenster (Planzeichen 3.3) dargestellt.

2.2 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 (1) 3 LBO

2.3.1 Außenanlagen Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 3 mittelhohe oder 5 niedrige Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Artenlisten zu verwenden.

2.3.2 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellflächen Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o.ä.) herzustellen. Alternativ können Garagenzufahrten als Fahrstreifen in einer Breite bis 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

2.3.3 Auffüllungen und Abgrabungen Aufschüttungen zum Anschluß des Geländes an die Terrassen sind zulässig, jedoch muß an der südlichen Grundstücksgrenze der natürliche Geländeverlauf beibehalten werden. Innerhalb des Leitungsrechtes sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

2.3.4 Stützmauern Die notwendigen Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Im Bereich des Leitungsrechtes sind Stützmauern unzulässig.

2.4 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

2.4.1 Höhe und Gestaltung der Einfriedigung

Zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Einfriedigungen sind als offene Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m und einer Sockelhöhe von max. 0,30 m über Gehweghinterkante zulässig.

Andere Bereiche:

Einfriedigungen sind in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder in Form offener Einfriedigungen (Maschendrahtzäune o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Offene Einfriedigungen sind in eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu integrieren. Bei Hecken sind Arten aus der beigefügten Artenliste zu verwenden.

2.4.2 Sichtschutzwände

Im Bereich der Freisitzplätze auf der Hauptwohnseite sind Sichtschutzwände aus Holz, Sichtbeton oder Mauerwerk von max. 5,00 m Höhe bis zu einer Länge von 1,00 m zulässig.

Darüber hinaus ist eine Verlängerung der Sichtschutzwände um max. 2,00 m mit maximal 3,0 m Höhe zulässig. Diese ist in Holzbauweise auszuführen.

2.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO

2.5.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß § 74 (3) 3 LBO ist das anfallende Dachflächenwasser in Behältnissen von mindestens 400 l zu sammeln und zur Bewässerung der Gärten zu nutzen. Ein Notüberlauf an die Kanalisation ist vorzusehen.

2.6 Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

2.6.1 Außenantennen

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Parabolantennen sind nur unterhalb der Dachtraufe, an den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Bodenschutz In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt der Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
- 3.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemäß § 45 (3) des Wassergesetzes Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.
- 3.3 Versorgung mit Gas Die Versorgung des Gebietes mit Gas über das vorhandene Netz ist möglich. Bei Baumstandorten im Bereich der Gashausanschlussleitungen ist ein lichter Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Der Anschluss des Gebietes an das Gasversorgungsnetz ist mit den Stadtwerken Heidelberg AG, Postfach 105540, 69045 Heidelberg abzustimmen.
- 3.4 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen Zur Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen mit den anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. (0721) 351-6153, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 3.5 Versorgung mit elektrischer Energie Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist aus den bestehenden Netzen möglich. Um eine kostengünstige Versorgung aufbauen zu können, ist die EnBW Regional AG, Regionalzentrum Wiesloch, Postfach 11 40, 69152 Wiesloch frühzeitig an der Erschließungsplanung zu beteiligen. Damit Schäden an Erdkabeln vermieden werden, sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, sich entsprechende Lagepläne einzuholen.
- 3.6 Erhaltung und Schutz von Bäumen während der Baumaßnahme Die zu erhaltenden Bäume sind entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen – zu schützen. Zum Schutz der Bäume gegen mechanische Schäden sowie zum Schutz des Wurzelbereiches ist für alle Bäume im Baubereich eine standfeste Sicherung zu errichten. Der zu schützende Wurzelbereich umfasst eine Fläche von mindestens 1,5 m x 1,5 m. Beim Ausbau der Stellplätze ist im Bereich der Bäume eine Fläche von mindestens 1 m x 1 m von jeglichem Belag freizuhalten. Bei Abgrabungen beschädigte Wurzeln sind fachgerecht nachzuschneiden.

3.7 Schwermetall-
belastung

Für die Anlage und Nutzung der Hausgärten sind die „Anbauverbote des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis für Nahrungs- und Futterpflanzen auf den Gemarkungen Wiesloch und Baiertal“ vom 20.01.1998 sowie die „Anbauempfehlungen für nicht gewerblich genutzte Flächen“ der Stadt Wiesloch zu beachten.

Leimen, den 28.04.2000

Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH



Artenliste

Bäume (Hochstämme oder Stammbüsche)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche/Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

mittelhohe Sträucher (2-5 m hoch)

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Büschelrose	<i>Rosa multiflora</i>
Kätzchenweide	<i>Salix caprea mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

niedrige Sträucher (bis 2 m hoch)

Buschiger Liguster	<i>Ligustrum obtusifolium regelianum</i>
Niedrige Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum „Claveys Dwarf“</i>
Purpurbeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
Korallenbeere	<i>Symphoricarpos orbiculatus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe)

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea pctorialis
Mauerwein	Parthenocissus tricuspidata

Kletterpflanzen (mit Kletterhilfe)

Anemonenwaldrebe	Clematis montana rubens
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Geisschlinge	Lonicera heckrottii
Immergrüne Geisschlinge	Lonicera henryi
Knöterich	Polygonum aubertii
Blaurebe	Wisteria sinensis

Das Anpflanzen von Koniferen sollte unterbleiben.
Es sollten einheimische Pflanzen verwendet werden.