PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1 WA — **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** — **§ 4 BAUNVO**

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BAUNVO).

1.1.3 Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO)

1.1.4 Abweichend von der Ziff. 1.1.1 werden auf Wohngrundstücken, die ausschliesslich über Anliegerstraßen erschlossen sind, nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zugelassen, dabei gilt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude. (§ 7 Abs. 1 BAUNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BAUGB und § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BAUGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

2.1 **I, II** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

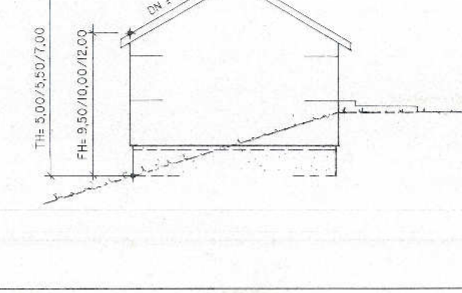
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)

2.2.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

TH= 5,00/5,50/7,00 max. Traufhöhe
FH= 9,50/10,00/12,00 max. Firsthöhe

2.2.2 Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante.
Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs. 1 BAUNVO)
(Siehe nachfolgende Skizze)

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



2.2.3 Bei Geländeneigung über 20 % können von den festgesetzten Bauhöhen Ausnahmen bis 0,50 m zugelassen werden.

2.3 0,3 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)

2.4 (0,4) (0,5) (0,7) — Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

3.1 E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BAUNVO)

3.2 ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BAUNVO)

3.3 Für Gebäude oder Gebäudeteile die Garagen und Nebenräume enthalten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die darin besteht, daß wie in der geschlossenen Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes gebaut werden darf, wenn folgende Grenzwerte und Bestimmungen beachtet werden: (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

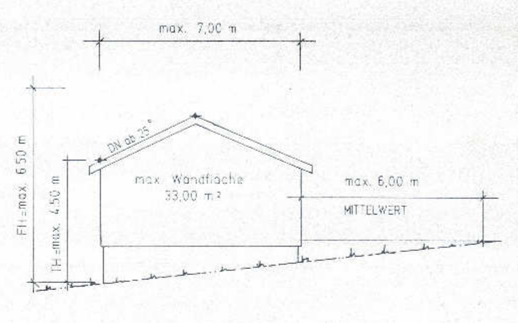
Max. Firsthöhe 6,50 m
Max. Traufhöhe 4,50 m

bezogen auf die tiefste Stelle des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes. (Begriff natürl. Gelände siehe Ziff. 2.2.2).

Max. mittlerer Abstand vom Rand der Verkehrsfläche 6,00m.
Max. Länge der Grenzbebauung 7,00m.
Max. Wandfläche an der Grenze 33 qm.

Dies ist je Grundstück nur einmal zulässig.

SKIZZE ZUR ABWEICHENDEN BAUWEISE - GARAGENSCHNITT



3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)

3.4.1 Im Tennisplatzbereich sind zweckgebundene, bauliche Anlagen und Tennisplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Firstrichtung - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)

3.5.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

3.6 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

3.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB u. § 12 BAUNVO

4.1 Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

4.2 St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max. Firsthöhe	

5. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Gehweg - Schrammbord

5.3 V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5.5 Festgelegte Einfahrt

5.6 Feldweg

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.7.1 A — Anliegerstraße (gemischt genutzt)

5.7.2 P — öffentliche Parkfläche

5.8 Entwässerungsgraben

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB

6.1 Öffentliche Grünfläche — 6.1.1 Tennisplatz

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

7.1 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Dies gilt auch für öffentliche Parkplätze.

7.2 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 7,00 m begrenzt. Die Einschränkung der Nr. 3.3 ist zu beachten.

7.3 Stützmauern ab einer durchschnittlichen Höhe => 0,80 m sind zu begrünen.

7.4 Garagen mit Flachdachausbildung sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

7.5 Garagenwände und geschlossene Fassadenflächen (ohne Öffnungen) sind zu begrünen.

7.6 Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.

7.7 Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dachflächen ist auf den Grundstücksflächen zu erfassen und zurückzuhalten.

7.8 Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Sicherstellung des Ausgleichs nach § 8 a BNschG.

7.8.1 Im Tennisplatzbereich ist der Gehölzbestand zu ergänzen. Als Heckengehölze sollen neben Sträuchern auch höher wachsende Bäume vorgesehen werden. Es sind standortheimische Sträucher in vielfältiger Artenzusammensetzung zu pflanzen. Das Pflanzschemata des grünordnerischen Beitrags ist zu beachten. Der vorhandene Fichtenbestand ist zu beseitigen. Der Gehölzbereich ist zum Feldweg hin mit einem mindestens 2 m breiten Wiesenstreifen zu versehen. Öffentliche Wiesenflächen dürfen nur einer einmaligen jährlichen Schnittpflege am Ende der Vegetationsperiode unterzogen werden. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pestizidanwendung ist unzulässig.

Hinweise:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Es wird empfohlen, das Regenwasser durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung, z.B. Gartenbewässerung, zuzuführen.

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SCHUTZVORKEHRUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

8.1 Lärmschutzwall mit mittlerer Höhenangabe (h = 2,50 / h = 2,00)

8.2 Zur Vermeidung von Lärmeinwirkungsmöglichkeiten werden auf den unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall liegenden Grundstücken keine Dachaufbauten oder Dachflächenfenster in Richtung zur Tennisanlage zugelassen.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

9.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

9.1.1 Anpflanzung von Bäumen

9.1.1.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist auf den davon betroffenen Grundstücken mind. 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum pro 220 qm Pflanzgebotsfläche zu pflanzen. Bei Grundstücken ≧ 600 qm sind mind. zwei entsprechende Bäume zu pflanzen.

9.1.2 Anpflanzung von Sträuchern

9.1.2.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine geschlossene und abgestufte Bepflanzung in Form einer Feldgehölzhecke herzustellen.

9.2 Standort für das Anpflanzen von Bäumen

9.2.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen.

9.3 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird nur mit bodenständigen, heimischen Laubgehölzen zugelassen. Hierbei ist die Pflanzenliste, Anlage Nr. 6, zu beachten.

9.4 Auf allen Baugrundstücken ≧ 600 qm ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dies gilt nicht für Grundstücke, die bereits mit einem Pflanzgebot oder einer Bindung belastet sind.

9.5 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 9.1 bis 9.4 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzerhaltung nachzuweisen.

Hinweis:

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 1 Jahr nach Gebäudebezug nachzuweisen.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BAUGB

10.1 Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

10.2 Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

Hinweis:

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den öffentlichen, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen gehen nicht in das Strasseneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemässen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken, gemäss § 12 Abs. 5 Str.Ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE
§ 9 Abs. 7 BAUGB

11.1 Grenze des Plangebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
NACH § 73 LANDESBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.01.1990

12. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

12.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

13. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

13.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.

13.2 Die Dachneigung wird auf 30 - 48° begrenzt.

13.2.1 Für Grenzgaragen werden geringere Dachneigungen ab 25° zugelassen.

13.2.2 Garagen, die unter der Erdgleiche liegen (Hangbereiche) sind auch in Flachdachausbildung mit Erdüberdeckung und Begrünung zulässig. (s. Ziff. 7.4)

13.2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

14. DACHGESTALTUNG
§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

14.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

14.2 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zu den Giebelwänden aufweisen.
Die Einschränkung der Ziff. 7.2 ist zu beachten.

15. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN
§ 73 Abs. 4 LBO

15.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

16. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

16.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Strassenhöhe nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 11.1.1 der Festsetzungen ist zu beachten.

16.2 Entlang von Verkehrsflächen sind nur offene Einfriedigungen zulässig.

16.3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernisse gestattet. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Strassenkörpers. (Begriff natürliches Gelände siehe Ziff. 2.2.2)

16.3.1 Dabei können bei Geländeneigungen über 20 % Abweichungen bis 50 cm zugelassen werden.

SKIZZE ZUR HÖHENBEGRENZUNG VON BÖSCHUNGEN

17. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 6 BAUNVO

17.1 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

17.2 Altlasten

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Gemeinde unverzüglich zu verständigen.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Böschungen

1 — 1' Geländeschnitt

B — Aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand

A B C — Straßenbezeichnung

18. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB

18.1 Fläche für Versorgungsanlagen

18.1.1 Elektrizität - Trafostation

GEMEINDE BILLIGHEIM
ORTSTEIL BILLIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN
SCHAFGRABEN-HAAGEN II

LAGEPLAN M. 1 : 500

DIE GEMEINDE :	DER PLANFERTIGER :	ANLAGE : 3
[Unterschrift]	ING. BÜRO DIPL. ING. W. THIELE PFALZGRAF - OTTO - STR. 81 74821 MOSBACH TEL. 06261-4091	FERTIGUNG : 1 DATUM : 18.10.1994