



Gemeinde
Ortsteil

Billigheim
Sulzbach

Bebauungsplan FROHNENGRUND

**Planzeichenerläuterung und
Planungsrechtliche Festsetzungen**

Örtliche Bauvorschriften

20.07.2004

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure

Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner

Tel. 06261/9290-0 Fax 6261/18831



eMail IFK.MOSBACH@t-online.de

<p>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</p>
--

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1	MD	DORFGEBIET	§ 5 BAUNVO
1.1.1		Das Dorfgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. (§ 1 Abs. 4. Nr. 1 BauNVO)	
1.1.1	MD1	DORFGEBIET₁ , in dem nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (ohne dazugehöriges Wohnen und Wohngebäude) zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	
1.1.2	MD2	DORFGEBIET₂ , Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)	
1.1.3	MD3	DORFGEBIET₃ , in dem nur Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetrieb zulässig sind. (§ 1 Abs. 9 BauNVO) Nicht zulässig sind Wohnungen und Wohngebäude (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.1.4		Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)	

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	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
2.1.1		Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten werden.
2.2		Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)
2.2.1		Die max. Höhen baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt : maximale Traufhöhe 7,00 m maximale Firsthöhe 12,50 m
2.2.2		Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude, oder bei Höhenversatz des an den Gebäudeteil angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante
2.2.2.1		Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.
2.2.2.2		Als Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe nachfolgende Skizze). (§ 18 Abs. 1 BAUNVO)

- 4.7  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.7.1  Anliegerweg- gemischt genutzt

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB

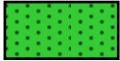





- 5.1  Unterirdische Leitung
- 5.1.1 **OE** Abwasserleitung
- 5.1.2 **WV** Wasserleitung
- 5.2  Oberirdische Leitung
- 5.2.1 **20 KV** 20 KV - Freileitung
- 5.2.1.1 Abstandsbestimmungen

Hinweis :

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der 20 KV-Freileitung und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mind. 7,0 m und zum sonstigen Gelände mind. 6,0 m betragen.

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB

- 6.1  Öffentliche Grünflächen
- 6.1.1  Grünfläche zur Erhaltung- und Entwicklung einer Wiesenbrache mit Seggen und Röhrichtbestand
- 6.1.2  Grünanlage
- 6.2  Private Grünflächen
- 6.2.1  Wiese mit Streuobstbäumen
- 6.2.2  Gartenfläche


7. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BAUGB

- 7.1  Entwässerungsgraben

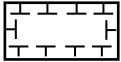


8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

- 8.1  **L GDE** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

- 9.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Sicherstellung des Ausgleichs nach § 21 BNSchG.
- 9.1.1  Die Fläche ist als Wiese bzw. Wiesenbrache anzulegen. Auf Flurstück-Nr. 2536 sind entlang der Grenze zum Verbrauchermarkt vier hochstämmige Eschen gemäß den punktuellen Pflanzgeboten anzupflanzen. Die Wiesenflächen sollen max. einmal jährlich, jedoch nicht vor Ende September, gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.
- 9.1.2  Die Fläche ist in eine extensiv zu nutzende bzw. zu pflegende Streuobstwiese umzuwandeln. Je 150 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Fläche ist zweimal jährlich, nicht vor Anfang Juli bzw. Mitte September, zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.
Düngung und Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.
Die Vorgabe der Baumauswahl des Grünordnungsplanes ist zu beachten
- 9.2 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Lagerplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einer Versickerungsrate ≥ 200 l/s/ha auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
Hiervon ausgenommen sind jene Flächen bei denen die Besorgnis besteht, dass infolge der beabsichtigten Nutzung der Boden oder das Grundwasser bzw. Gewässer verunreinigt werden könnte.
- Hinweis :
Die Versickerungsrate einschließlich des Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Materialnennung und ein Prüfzeugnis im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.
- Eventuelle Flachdachausbildungen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Mindestens 10% der Fassaden gewerblich genutzter Gebäude, Carports und Garagen sind dauerhaft durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden, wegen den damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastungen mit Schwermetallen, nicht zugelassen.
- Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachfliegender Insekten mit Natriumdampfhochdrucklampen der neuen Generation auszustatten.
- Private Außenbeleuchtungsanlagen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ein Dauerbetrieb ist zu vermeiden.
- 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)
- Der Mutterboden und Bodenaushub können nur dann verwendet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG nicht hervorgerufen wird.
- 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.

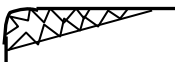
Erdaushub ist weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Dachwasser vor dessen Ableitung zu erfassen, durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen. Bei weitergehender Nutzung sind die DIN 1988 und kommunale Erhebungsgrundsätze zu beachten !

Am Westrand des Gebietes sind unbelastete Niederschlagswässer aus Dachflächen über die Wiesenmulde in den vorhandenen Vorflutgraben einzuleiten.

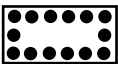

10. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND


§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

- 10.1  Sichtwinkelflächen
- 10.1.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,80 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

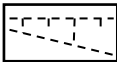
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

- 11.1  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung.
- 11.1.1 In der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung ist die Wiesenbrache mit Seggen- und Röhrrichtbestand zu erhalten. Die Festsetzungen der Ziff. 9.1.1 sind zu beachten.
- 11.2 Je 6 Stellplätze im gewerblichen Bereich ist ein großkroniger Laubbaum mit mindestens 10 qm Pflanzfläche anzupflanzen.
- 11.3 Mindestens 10 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 1,5qm Pflanzfläche ein Strauch anzunehmen.
- Hinweis :
Der Strauchbewuchs gemäß Ziff. 11.3 sollte als Hecke im hinteren Grundstücksbereich angelegt werden, um hier einen zusammenhängenden ökologisch sinnvollen Obst-, Wiesen- oder Haincharakter zu erzielen. Ein Rückschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen werden und eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) vorgenommen werden.
- 11.4  Standort für das Anpflanzen von Bäumen
- 11.4.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Unter Berücksichtigung der gewünschten Biotopstruktur (s. Ziff. 11.3) darf dieser auf Baugrundstücken bis zu 5 m vom festgelegten Standort abweichen.
- 11.5 Zur Bepflanzung werden allgemein nur bodenständige, heimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei sind die Pflanzenlisten im Anhang des Grünordnungsplanes, Anlage Nr. 4, zu beachten.

- 11.6  Zu erhaltender Einzelbaum
- 11.6.1 Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen. Jungbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.
- 11.7 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
- 11.8 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 11.1 bis 11.7 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen. Die Festlegungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 11.9 Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 2 Jahre nach Gebäudenutzung nachzuweisen.

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BAUGB

- 12.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 40 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)
- Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BAUGB

- 13.1  Grenze des Plangebietes

14. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENEN HINWEISE

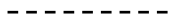
§ 9 Abs. 6 BAUNVO

Hinweis: 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.

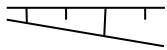
Hinweis: Altlasten
 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Geplante Grundstücksgrenzen



Vorhandene Böschungen



Vorhandene Bäume



Geplante Gebäude aus Baugesuch

MD

Hinweis auf Nachbarnutzungen (Dorfgebiet)

A B C

Straßenbezeichnung



Hinweis auf Biotop nach § 24a NatSchG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACH § 74 LANDESBYBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 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 und Werbeanlagen.
- 1.2 Gewerblich genutzte Gebäude sind mindestens alle 30 m durch Farbgebung oder Versatz vertikal zu gliedern.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Pultdächer sind nur für Gewerbebauten und für Wirtschaftsgebäude im MD1-Gebiet zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung wird für Gewerbegebäude auf 20 bis 35° , bei Wohngebäuden auf 25 - 48° begrenzt.
- 2.2.1 Im gewerblichen Bereich und im MD1-Gebiet können ausnahmsweise auch flach geneigte Dächer ab 7° Dachneigung oder extensiv begrünte Flachdächer zugelassen werden. Garagen im Grenzbereich sind mit Dachneigungen ab 15° oder mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig.
- 2.2.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

3. DACHGESTALTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 3.1 Zur Dachdeckung geneigter Dächer dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, kleinformig strukturierte Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Unlackierte metallische Dacheindeckungen werden nicht zugelassen. (siehe auch Hinweise Ziff. 9)

4. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 4.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen bei Wohngrundstücken eine Höhe von 1,50 m, bei Gewerbegrundstücken eine Höhe von 2,00m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 10.1.1 der Festsetzungen ist zu beachten.
- 4.2 Entlang von Verkehrsflächen sind nur offene Einfriedigungen zulässig.
- 4.3 Die Gesamthöhe sonstiger Einfriedigungen darf 2,00m nicht überschreiten. Geschlossenen Einfriedigungen in Form von Mauern oder Bretterzäunen werden nicht zugelassen.
- 4.4 Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Bodenabstand von 0,1 m gemäß Ziff. 9.8 ist zu beachten.

- 4.5 Zur Sicherung der Durchlässigkeit von Kleintieren ist mit Zäunen ein Bodenabstand von 0,1m einzuhalten.
- 4.6 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- 5.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO

- 6.1 Je Wohnung über 50 qm sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Halbe Werte sind aufzurunden. Je Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze herzustellen.