



GEMEINDE
ORTSTEIL

BILLIGHEIM
KATZENTAL



BEBAUUNGSPLAN MÜHLBUCKEL

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

14.06.2005

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

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH
(BAUGB) v. 27.08.1997, 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

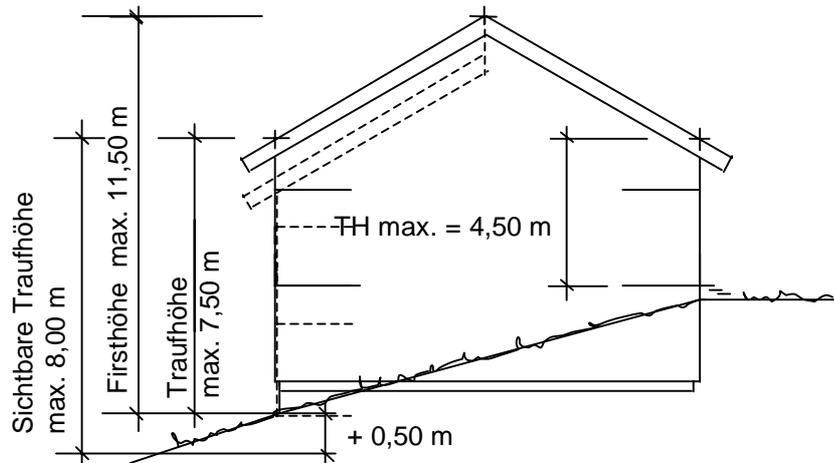
1.1	<div style="border: 1px solid black; background-color: #f8d7da; display: inline-block; padding: 2px 5px;">WA</div>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
1.1.1		Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.	
1.1.2		Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.	
1.1.3		(§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.1.3		Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)	
1.1.4		Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit wird wie folgt begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
		<ul style="list-style-type: none">- bei Einzelhäusern werden bis zu 2 Wohneinheiten zugelassen- bei Doppelhäusern wird 1 Wohneinheit pro Haushälfte zugelassen.	

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 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:
	z.B. TH = 7,50	max. Traufhöhe
	z.B. FH = 11,50	max. Firsthöhe
		Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen.
2.2.2		Als Bezugspunkt der nach Nr. 2.2.1 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)

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



Hinweis:

Zur Ziffer 2.2.2 wurden 2 Geländeprofile mit Nachweis der Einhaltung der Höhenbegrenzung ausgefertigt und dem Bebauungsplankonzept als Anlage beigefügt.

- 2.3 **0,4** Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)
- 2.4 **0,6** Geschossflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BauNVO)
- 2.5 ●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2  Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 Die Firstrichtung ist nur senkrecht oder parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.4 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) 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)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB u. § 12 BauNVO

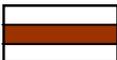
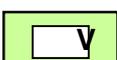
- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe

5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 5.1  Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Geh- und Fußwege, Grundstückszufahrten
- 5.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.3.1 Entlang der Umlandstraße ist die Überbauung der Verkehrsgrünfläche (Bankett) zur Herstellung der Grundstückszufahrten auf einer Breite vom maximal 8,00 m je Grundstück zulässig.

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- 6.1  Unterirdische Leitung
- 6.2 WV Wasserleitung
- 6.3 RW Regenwasserkanal
- 6.4 SW Schmutzwasserkanal
- 6.5 STROM Stromversorgung (20 kV- und 0,4 kV-Leitung)

7. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES REGENWASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BAUGB

- 7.1  Umgrenzung von Flächen, für die eine getrennte Ableitung des Regenwassers erfolgt. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

8. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 8.1  Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Billigheim zur Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung.
- 8.2  Leitungsrecht zugunsten der EnBW zur Stromversorgung.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB

- 9.1 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 9.2 Garagen mit Flachdachausbildung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 9.3 Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen.
- 9.4 Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.

Hinweise :

Für die Beleuchtung werden Natrium-Niederdrucklampen empfohlen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern, soweit dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens nicht die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG). 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.

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden, soweit dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens nicht die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

10. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 10.1  Waldabstandslinie gemäß § 4 Abs. 3 LBO
- 10.2 In der Waldabstandsfläche sind bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt dienen sowie Feuerstätten unzulässig.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a BauGB

- 11.1  Standort für das Anpflanzen von Bäumen
- 11.1.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Abweichungen bis zu 5 m sind in begründeten Fällen zulässig.
- 11.2  Standort für das Anpflanzen von Sträuchern
- 11.2.1 Mindestens 10 % der Fläche der unbebauten Baugrundstücke ist mit Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen. Erhaltene Gehölzbestände werden angerechnet. Die Bepflanzung ist vorrangig entlang der talseitigen Grundstücksgrenze vorzunehmen.
- 11.3 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird nur mit standortheimischen Laubgehölzen zugelassen.
- 11.4  Zu erhaltender Einzelbaum
- 11.4.1 Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.
- 11.5 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 11.1 bis 11.4.1 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung nachzuweisen und spätestens zwei Jahre nach Gebäudebezug umzusetzen.
- Hinweis:
- Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (1.10. bis 28.02.) erfolgen.
- 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.
Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

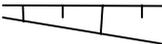
§ 9 Abs. 7 BauGB

- 12.1  Grenze des Plangebietes

14. SONSTIGE HINWEISE

- 14.1 **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.
- 14.2 **Altlasten**
Altlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt.
Wird 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 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.
- 14.3 **Brauchwassernutzung**
Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist nach § 13 (3) TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt sollte der Gemeinde und dem Wasserversorger angezeigt werden. Es darf keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Brauchwasserinstallation bestehen.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Vorhandene Böschungen
-  Straßenbezeichnung
-  Vorhandene Gehölze oder Bäume
-  Höhenlinien des bestehenden Geländes (Abstand in Metern)
-  Biotopflächen nach § 24 a NatschG – Biotopkartierung
(aufgrund der Lage innerhalb einer Baufläche eines vor dem 01.01.1987 genehmigten Flächennutzungsplanes ist der § 24 a NatschG nicht anzuwenden!)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACH § 74 LANDESBAUORDNUNG 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 ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 1.2 Nebengebäude sind in der Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 1.3 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind unzulässig.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Höhenversetzte Firste sind dabei zulässig. Durchgängig einseitig geneigte Dächer sind dabei nicht zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung wird auf 30 – 45° festgesetzt.
- 2.2.1 Für Grenzgaragen werden zusätzlich extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. (s. auch Ziff. 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
- 2.2.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

3. DACHGESTALTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 3.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, anthrazitfarbige sowie graue, grüne und blaue, ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung von grellen Farben ist nicht zulässig. Unlackierte metallische Dacheindeckungen aus Blei oder Zink sowie Dacheindeckungen aus Kupfer werden nicht zugelassen.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 4.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 5.1 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.
- 5.2 Als Einfriedigungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zugelassen.

