

Fassadenbegrünung entsprechend der Vorgaben aus Festsetzung B 4.5. Die Stellplätze, Zufahrten und Grundstückszugänge sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um zu gewährleisten, dass das Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird. Die Unterbauten sind auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate dieser Beläge sollte einen Wert von 200 l/s/ha überschreiten. Um die befestigte Fläche zu vermindern, wird der Abstand zwischen Garagen und Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie auf einen Höchstwert von 8,0 m Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzunger (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 1 (6) 7a BauGB) Alle vegetationstechnischen Arbeiten sind unmittelbar nach Ende bzw. zeitgleich zu den Hochbauarbeiten auszuführen, um eine schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschaftsbild und die Wiederherstellung des gestörten Naturhaushaltes zu gewährleisten. Aus naturschutzfachlichen Gründen wird die Anpflanzung vorwiegend naturraumtypischer, standortgerechter Gehölze vorgesehen. Diese sind in der Pflanzliste im Anhang aufgeführt, welche für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit hat. A 9.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 9.2 · zu erhaltende Bäume A 9.3 [00000] Umgrenzung von Flächen um Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und ှာ sonstigen Pflanzen. Auf den bezeichneten Flächen sind Gehölzhecken mit Pflanzen aus der Pflanzenliste im Anhang anzulegen. Pro 100 qm sind dabei min. 3 Laubbäume (1.-3. Ordnung), 10 Großsträucher und 20 Normal- oder Kleinsträucher zu A 9.4 • Anzupflanzende Bäume Pflanzenliste: A ce Acer campestre Feld-Ahorn A pl Ace platanoides Spitz-Ahorn Hänge-Birke B pe Betula pendula C av Corylus avellana C be Carpinus betulus Hainbuche Weißdorn C mo Crataegus monogyna Roter Hartriegel C sa Cornus sanguinea Pfaffenhütchen E eu Euonymus europaeus Rot-Buche F si Fagus sylvatica Walnuß J re 🛮 Juglans regia L vu Ligustrum vulgare Liguster L xy Lonicera xylosteum Heckenkirsche Mdo Malus domestica Haus-Apfel Holz-Apfel Msi Malus silvestris Vogel-Kirsche P av Prunus avium P co Pyrus communis Hausbirne Wildbirne P py Pyrus pyraster P sp Prunus spinosa Schlehe P tr Populus tremula Zitter-Pappel Q pe Quercus petraea Trauben-Eiche Stiel-Eiche Qro Quercus robur R ac Rosa canina Hunds-Rose R al Ribes alpinum Johannisbeere R ar Rosa arvensis Acker-Rose Kreuzdorn R ca Rhamnus catharica R ca Rubus caesius Kratzbeere R co Rosa corifolia Leder-Rose R fr Rhamnus frangula Faulbaum R id Rubus idaeus Himbeere R ni Ribes nigrum Johannisbeere R uv Ribes uva-crispa Stachelbeere Eberesche S au Sorbus aucuparia Sal-Weide S ca Salix caprea S ni Sambucus nigra Schwarzer Holunder T co Tilia cordata Winter-Linde T pl Tilia platyphyllos Sommer-Linde U ca Ulmus caprinifolia Feld-Ulme Berg-Ulme Wolliger Schneeball U gl Ulmus glabra V la Viburnum lantana B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 612), zuletzt geändert durch Verordnung des Innenministerium vom 29. Oktober 2004 (GBI. S. 811) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO) Fassadengestaltung Gestaltung der Sichtflächen: Die sichtbaren Außenwände der Gebäude sind in einem hellen Farbton zu verputzen. Ausnahmsweise sind Holzverkleidungen oberhalb der Erdgeschosszone zugelassen. Dachgestaltung Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30 bis 45 ° über der Horizontalen zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Dachaufbauten sind grundsätzlich in Form von gleichschenkligen Sattel-. und Dreiecksgauben sowie Schleppgauben zugelassen, sofern sie die Form des Daches nicht nachteilig beeinträchtigen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der seitliche Abstand zum Giebel (Schnittlinie der aufgehenden Giebelwand mit der Dachtraufe) muss mind. 1,25 m betragen und der Abstand der Gauben muss mind. 0,5m unter Firstoberkante des Daches liegen. Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Es ist eine Ziegeleindeckung in gedecktem Farbton zu verwenden. Zur Eindeckung der Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches oder ein farblich darauf abgestimmtes Material zu verwenden. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Automaten an Einfriedungen sowie an Fassaden der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig. Gestaltung der Garagen und Stellplätze (§74 Abs. 3 Nr.3 und § 73 Abs.2 LBO) Die Anzahl der Stellplätze ist wie folgt festgelegt: - bei einer Wohneinheit pro Gebäude: 2 Stellplätze - bei mehr als einer Wohneinheit pro Gebäude: 1,5 Stellplätze pro Dachform/Dachneigung: Für Garagen sind Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° entsprechend der Firstrichtung der Hauptgebäude zulässig. Alternativ sind Garagen oder Carports mit flachgeneigten Pultdächern (Dachneigung 5 - 10°) oder Flachdächern zulässig, wenn sie mindestens extensiv, d.h. mit einer Mindestsubstratstärke von 6 cm, begrünt werden. Für die Dach- und Stützenkonstruktion der Carports ist ausschließlich Holz zulässig.

Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs. 1 Nr.3 LBO) B 4.1 Mindestbegrünung Mind. 50 % der nicht überbaubaren Fläche darf nicht befestigt werden. Für das gesamte Planungsgebiet gilt Zur Mindestbegrünung der Gartenflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung im Bereich der privaten Freiflächen sind folgende Pflanzbindungen zu beachten. Je 150 qm privater Grundstückfläche im Allgemeinen Wohngebiet sind 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum (Baum 1. oder 2. Ordnung) oder 2 kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung) oder 20 Sträucher oder 20 lfd m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) 100 qm dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenliste Die entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden oder zu erhaltenden Gehölze können hierbei mit eingerechnet werden. Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mind. 2,5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und z.B. mit Holzschutzwänden bis zu einer Höhe von max. 1,2 m einzufrieden. Die Abfallbehälterplätze sind mit Laubgehölzen einzupflanzen. Übergang Verkehrsfläche - Gartenfläche Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen Neigung 1:2) bleibt dem Eigentümer unbenommen. An Stelle der Böschungen können Stützmauern bis zu 0,8 m Höhe entsprechend den örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen/Stützmauern hergestellt werden. Die Flächen zwischen Erschließungsflächen und der vorderen Gebäudeflucht sind mind. zu 50 % als Vorgärten / Grünfläche anzulegen d.h. zu begrünen und zu unterhalten. Die Vorgartenfläche darf nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. In den Vorgärten der Einzel- und Doppelhäuser ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12/14 cm) pro Grundstück gemäß Pflanzenliste im GOP, in einem Abstand von 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Die zeichnerisch vorgeschlagenen Baumstandorte sind zu berücksichtigen. Diese Pflanzung kann auf die Mindestbegrünung angerechnet werden. (§ 10 BauGB, § 4 GO) Begrünung von Fassaden und Mauern Alle Mauern und nicht durch Fenster gegliederte Fassadenflächen mit einer Höhe von über 1,0 m, die nicht an eine Grünfläche angrenzen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für eine Länge von 5,0 m Mauer bzw. Fassade ist eine Kletterpflanze in der Wuchsgröße 100/125 cm gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Für die nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen ist eine Rankkonstruktion anzubringen. Pro Kletterpflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 qm herzustellen. (§74 Abs. 1 Nr.3 LBO) Grundsätzlich können Zäune an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Einfriedungen sind in durchbrochener Form als Laubgehölzhecke oder transparente Holzoder Drahtgeflechtzäune auszuführen. Zur öffentlichen Straßenfläche sind Holz- oder Drahtgeflechtzäune mit Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, sind Zäune so zu errichten, dass sie einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen. Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen sind zur öffentlichen Straßenfläche bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, an den übrigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind keine umlaufenden Einfriedungen mit Mauerwerk Holz, Metall- oder Kunststoffzäunen zugelassen. Als Abgrenzungselement sind ausschließlich Pflanzhecken möglich. Als Sichtschutzanlagen sind Wandflächen aus Holz oder verputztem Mauerwerk oder Gehölzhecken aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzen-Die Gesamtlänge der Sichtschutzanlagen darf 20,0 m nicht überschreiten. B 5.3 Stützmauern Stützmauern sind auf den privaten Grundstücken im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,8 m zulässig. In den übrigen Grundstücksteilen sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,4 m und einer maximalen Länge von insgesamt 8,0 m zulässig. Sie sind aus Natursteinen, verblendeten Betonmauern oder Betonmauerscheiben mit Natursteinvorsatz oder mit gegliederten Sichtbetonoberflächen und aus Holzflechtzäunen herstellen. Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer die Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Sonstige Auflagen Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, dass auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begrünungsplan, der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muss, wird Bestandteil der Baugenehmigung. C Hinweise Bodenschutzbestimmungen In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbarem Zusatnd zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max 2m, Schutz vor Vernässung etc.). Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial zu verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein verdichtetes oder belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser Für die Gartenbewässerung sind nach Möglichkeit die anfallenden Dachwässer in Zisternen zu

sammeln und zu nutzen.

Aufstellungsverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Im Loh II" - 2. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften

Satzung beschlossen

in Kraft getreten.

Inkrafttreten

Aufstellung Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen am <u>14.10.2004</u> (§ 2 (1) BauGB) Bauvorschriften wurde beschlossen am <u>29.04.2005</u> Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am <u>29.04. 2005</u> Die Beteiligungsfrist wurde ortsüblich bekanntgemacht der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) wurde gegeben der Behörden vom <u>10.05.2005</u> bis <u>10.06.2005</u> (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) in der Zeit vom <u>04.05. 2005</u> Die Beteiligung der Behörden erfolgte durch Schreiben Öffentliche Auslegung des Dem Bebauungsplan-Entwurf und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften Entwurfes wurde zugestimmt und die öffentliche am <u>21.04.2005</u> (§ 3 (2) BauGB) Auslegung beschlossen Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und des Entwurfs der am <u>29.04.2005</u> örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht Die Benachrichtigung der Behörden von der Auslegung erfolgte

vom <u>04.05. 2005</u> durch Schreiben Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.05.2005 bis 10.06.2005 Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft am <u>28.07</u>: 2005 und behandelt (Abwägung) Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurde als

Heiligkreuzsteinach, den 22.08.2005/ am <u>19.08.2005</u> Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

am <u>28.07.</u> 2005

Rechtsgrundlagen - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 - Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 29.10.2004 - Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GO)

- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 in der Fassung vom 28.05.2003



Index Änderungen



GEMEINDE HEILIGKREUZSTEINACH Rhein-Neckar-Kreis

REGIOPLAN

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Im Loh" - 2. Änderung

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 6. Juli 2005

1120 x 670 mm

Projekt-Nr.:	Datum:	6. Juli 2005
04 KEP 611/17a	Geprüft:	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
XXX		DiplIng.(FH) Andrea Krastel
Layout:	Projektzeichner:	DiplIng.(FH) Andrea Krastel, Horst Schulzki
B-Plan		
Maßstab:	REGIOPLAN INGENIEURE GmbH	
1:500	Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 -0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99	

Fax. 06 21 / 8 76 75 -99

email: info@regioplan.com