Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern • • • • • und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhaltender Baum (nicht lagegenau)



Planzeichenerläuterung und schriftliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (BP) "Rabelsacker", rechtsgültig seit dem 02. September 1969, zuletzt geändert am 12.02.1993, finden für den Geltungsbereich der 4. Teiländerung weiter Anwendung, sofern sie nachfolgend nicht neu festgesetzt oder ergänzt werden:

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planschrieb wird für die 4. Teiländerung gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI, I.S. 132).
- zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBI. S. 612),
- zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBI. S. 895)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 26. Mai 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
- zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I S. 3316)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBI. I S. 1193),
- zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBI. I 2833)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GBI. Nr. 18 v. 16. Dezember 2005 S. 745, ber. 2006 S. 319) festaesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und **BauNVO**

Grundflächenzahl als Höchstwert

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 und 20 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 ist durch Planeintrag festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ist in WR 2 nicht zulässig

Baugrenze

§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB, , § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und/oder innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Grünflächen

St/Ga

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Private Grünfläche

Landschaft

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Als Ausgleich für die bebaute offene Wiesen-/Rasenfläche ist die angrenzende Bachböschung dauerhaft

+ + + + + + offen zu halten. Alle 2 Jahre ist der aufkommende (Brombeer-) Bewuchs zu entfernen.

Folgende Maßnahmen sind im Geltungsbereich umzusetzen:

Befestigte Flächen sind versickerungsfähig anzulegen.

Im WR 1 bleibt die vorhandene private Grünfläche erhalten, wird aber entlang der hangseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Im WR2 sind einzeln stehende 3 Fichten im künftigen Gartenbereich durch 3 Obsthochstämme ortstypischer Sorten auf extensiver Wiesenfläche zu ersetzen.

Im WR 2 sind mindestens 50% des künftigen Gartens (nicht bebauter Teil des bebauten Grundstücks) entweder als extensive Wiese (zweimalige Mahd nicht vor dem 1. Juni) oder als Pflanzfläche für standortheimische Bäume und Gehölze anzulegen.

Im WR 2 ist anfallendes Niederschlagswasser dem benachbarten Bachlauf zuzuleiten. Die Zuführung ist offen und naturnah so anzulegen, dass Erosion verhindert wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nordöstlichen Baumöglichkeit zu belastende Fläche.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

zu erhaltender Baum (nicht lagegenau) Die Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzten.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 Abs. 5 BAuNVO Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Örtliche Bauvorschriften

Befestigte Flächen und Stellplätze

Befestigte Flächen wie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpfugenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke / Mindestbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen

Um auch auf diesen Flächen eine Kompensation erreichen zu können, dürfen sie nicht mit standortfremden Nadel- oder Ziergehölzen bepflanzt werden. Die als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen sollen mindestens zu 50 % als extensive Wiesenfläche (zweimalige Mahd nicht vor dem 1. Juni) oder als Pflanzfläche für standortheimische (Obst-) Bäume und Gehölz angelegt werden.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser 3

> Auf den Baugrundstücken sind Anlagen zum Sammeln und Verwenden des Niederschlagswassers herzustellen. Diese so genannten Zisternen können bewirtschaftet oder unbewirtschaftet sein und sind nach DIN 1989 herzustellen.

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 - soweit noch vorhanden - humoser Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Geltungsbereichs zuzuführen und bis dahin getrennt zu

Weiter ist im Rahmen der Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die Böschung zum Bachlauf erhalten bleibt. Als Lager der Aushubmassen sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung)

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

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 unverzüglich zu verständigen.

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan "Rabelsacker" - 4. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen (§ 2 (1) BauGB) Bauvorschriften wurde beschlossen

am 23.11.2006

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht

am 09.02.2007 am 09.02.2007

Frühzeitige Beteiligung Die Beteiligungsfrist wurde ortsüblich bekanntgemacht der Öffentlichkeit und

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) wurde der Behörden (§§ 3 (1) und gegeben in der Zeit

4 (1) BauGB) vom 26.02.2007 bis 27.03.2007

> Die Beteiligung der Behörden erfolgte durch Schreiben vom 05.02.2007

Öffentliche Auslegung Dem Bebauungsplan-Entwurf und dem Entwurf der örtlichen Baudes Entwurfes vorschriften wurde zugestimmt und die öffentliche (§ 3 (2) BauGB) Auslegung beschlosser

am 25.01.2007

vom 05.02.2007

am 26.04.2007

vom <u>02.05.2007</u>

am 26.04.2007

Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht

am 09.02.2007

durch Schreiben Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit

vom 26.02.2007 bis 27.03.2007 Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen

der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)

Die Benachrichtigung der Behörden von der Auslegung erfolgte

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden,

die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurde als

(§ 10 BauGB, § 4 GO) Satzung beschlossen

Heiligkreuzsteinach, den 02.05.2007

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde (§ 10 BauGB, § 4 GO) Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften



GEMEINDE HEILIGKREUZSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN "RABELSACKER" 4. Teiländerung

Satzung

Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt

Fassung vom 26.04.2007 Baurechtsamt Projekt-Nr.: Datum: KEP 611/18a Geprüft: Projektbearbeiter: Plan-Nr.: BPlan_2007_04_26 Layout: Projektzeichner:

26.04.2007 Dr. Ing. Alexander Kuhn Dipl. Ing (FH) Lena Schneider

Dipl. Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning

MVV Energiedienstleistungen GmbH Maßstab: REGIOPLAN Besselstraße 14/16

1:500 Plangröße:

594 x 480 mm

A2_Quer Satzung

68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: mannheim@regioplan.com



Horst Schulzki