



Pflanzliste für die Feldhecke:

Pflanzqualität:
 mind. 2x verpflanzte Sträucher (vS) 60-100 cm
 bzw. mind. 2x verpflanzte Heister (Hei) 125-150 cm

Acer campestre	Feldahorn (Hei)
Carpinus betulus	Hainbuche (Hei)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (vS)
Corylus avellana	Hassel (vS)
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn (vS)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (vS)
Eunymus europaeus	Plattföhrenbüchse (vS)
Ligustrum vulgare	Liguster (vS)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (vS)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (vS)
Prunus spinosa	Schlehe (vS)
Rosa canina	Hundsrose (vS)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§§ 1, 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)
 - Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 15 % für Wintergärten ist zulässig. Daneben ist eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Bei der Berechnung der Fläche des Baugrundstückes, die für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) herangezogen wird, gilt bei überlieferten Grundstücken (Tiefen mehr als 27,00 m) als hintere Begrenzungslinie eine Linie parallel zur vorderen Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie im Abstand von 27,00 m.
- Zulässige Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen, auch wenn das Keller- oder Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
- Sockelhöhe

Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe); sie beträgt max. 1,00 m über Oberkante Straßenachse, sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Sie wird gemessen an der Mitte der Gebäuseite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist. Der Bezugspunkt ist für jedes Gebäude zu ermitteln.
- Traufhöhe

Die Traufhöhe darf teilweise die Höhe von 6,60 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen an der Mitte der Gebäuseite, die dem Tal zugewandt ist. Der Bezugspunkt ist für jedes Gebäude zu ermitteln.
- Gebäudehöhe

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberseite Dachhaut) beträgt maximal 8,00 m über der Oberkante Straßenachse (Firsthöhe), sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Sie wird gemessen in der Mitte der Gebäuseite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist; der Bezugspunkt ist für jedes Gebäude zu ermitteln.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Einzelhäuser sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Doppelhäuser sind in abwechselnder Bauweise an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelhaushälften zu errichten.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen um maximal 1,50 m überschritten werden. Dies gilt nur für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Treppenhäuser, Freitreppen, Wintergärten, Erker, Balkone, Vordächer u.ä.)
- Große der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücke werden folgende Mindest- und

- Höchstgrenzen festgesetzt: 320-760 m² für Einzelhäuser und 280-500 m² für Doppelhäuser.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und der entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind. Im Bereich der 5,00 m Zonen vor den überdachten Stellplätzen oder Garagen können nicht überdachte Stellplätze hergestellt werden. Diese sind ebenso wie die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist auf zwei beschränkt.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenkörpers erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauelemente, Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken innerhalb eines 0,5m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind den Eingriffen auf den Grundstücken im Geltungsbereich zugeordnet.
 - Auf der Fläche 1, am westlichen Rand des Geltungsbereiches, sind 26 Obstbäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich orts- und landschaftstypische standortgerechte Arten (Hochstämme, Mindeststammumfang 10 cm in 1 m Höhe) zu verwenden.
 - Auf der Fläche 2, am nördlichen Rand, ist eine Feldhecke mit mindestens 250 Sträuchern und 10 Heistern als 5-reihige Pflanzung mit mindestens sechs verschiedenen Arten gemäß Pflanzliste anzulegen. Es ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu den südlich angrenzenden Verkehrsflächen einzuhalten.
 - Auf der Fläche 3, am Südrand des Geltungsbereiches, sind die bestehenden Feldhecken dauerhaft zu erhalten.
 - Zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein ortstypischer und standortgerechter Obstbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10 cm in 1 m Höhe) anzupflanzen.
 - Auf dem westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücksteil des Flurstücks 89/12 sind insgesamt 34 Obstheistämme (ausschließlich orts- und landschaftstypische standortgerechte Arten, Mindeststammumfang 10 cm in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Pflanzungen sind an dem in Plan B festgesetzten Standorten in Abständen von 10 m untereinander und 4 m zu den äußeren Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Abweichungen von den Standorten sind mit der Stadt abzustimmen.
 - Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen.
 - Die im Rahmen der vorgenannten Maßnahmen herzustellende Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - GFL 1 Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten des Trägers der leitungsgebundenen Infrastruktur.
 - GFL 2 Geh- und Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 89/12.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Dachneigung und -gestaltung

Zulässig sind alle Dachformen mit Dachneigungen bis maximal 45°. Dächer einschließlich mehr als 2 m breiter Auf- und Anbauten sind mit einheitlichen nicht glänzendem Material einzudecken. Hierfür sind Dachsteine oder Ziegel zu verwenden. Zugelassen sind die Farbtöne (rot) RAL 3000 bis RAL 3031 und (grau) RAL 7000 bis RAL 7046 des Farbregisters RAL 840 HR.
 - Dachaufbauten

Giebel- und Schiepgauben sind zulässig. Ihre Länge darf insgesamt nicht mehr als die halbe Firsthöhe des Hauptdaches betragen. Die einzelnen Gauben dürfen eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten; der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Vom Ostgang oder Walmgang ist ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - Vorgärten

Die Höhe der Flächen zwischen Verkehrsflächen und Gebäuden (Vorgärten) ist dem Straßenniveau anzugleichen. Aufschüttungen im Vorgartenbereich sind unzulässig. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Hier angeordnete KFZ-Stellplätze sind in die gärtnerische Gestaltung zu integrieren. Die Nutzung als Arbeits-, Lager- oder Ausstellfläche ist unzulässig. Bei Pflanzung von Gehölzen an der Grundstücksgrenze ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Pflanzabstand von mindestens 80 cm, bei geschnittenen Hecken mindestens 50 cm einzuhalten.
 - Zufahrten und Zugänge

Die Breite der Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen darf 6,00 m nicht überschreiten. Zugänge zu den Wohngebäuden dürfen maximal 2,00 m breit sein.
 - Einfriedigungen und Sichtblenden

Einfriedigungen sind grundsätzlich nur zulässig als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus Laubgehölzen oder als Zäune in überwiegend offener Konstruktion. Sie sind ohne Sockel zu errichten und dürfen kein Wanderungshindernis für Kleinsäuger darstellen. Bauliche Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten. An der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 1,30 m, gemessen ab Oberkante Straßenbelag, nicht überschreiten und müssen von der Verkehrsfläche mindestens 25 cm zurückversetzt sein. Mauern sind die Einfriedigungen grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie auf Grund der Topografie als Stützmauern erforderlich sind. An der straßenzugewandten Grundstückseite sind neben Stützmauern auch sonstige Mauern mit einer Höhe bis maximal 0,50 m zulässig. Bei Doppelhäusern dürfen zwischen den Gebäudeteilen Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von maximal 2,00 m über der Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,00 m gemessen ab Gebäudeaußenkante angeordnet werden. Für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind zum Verkehrsraum hin nicht geschützte und eingegründete Standorte in Verbindung mit Garagen, Einfriedigungen oder anderen Bauteilen herzustellen.
- Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.
- Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen herzustellen:
 je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
 je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze.

- Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

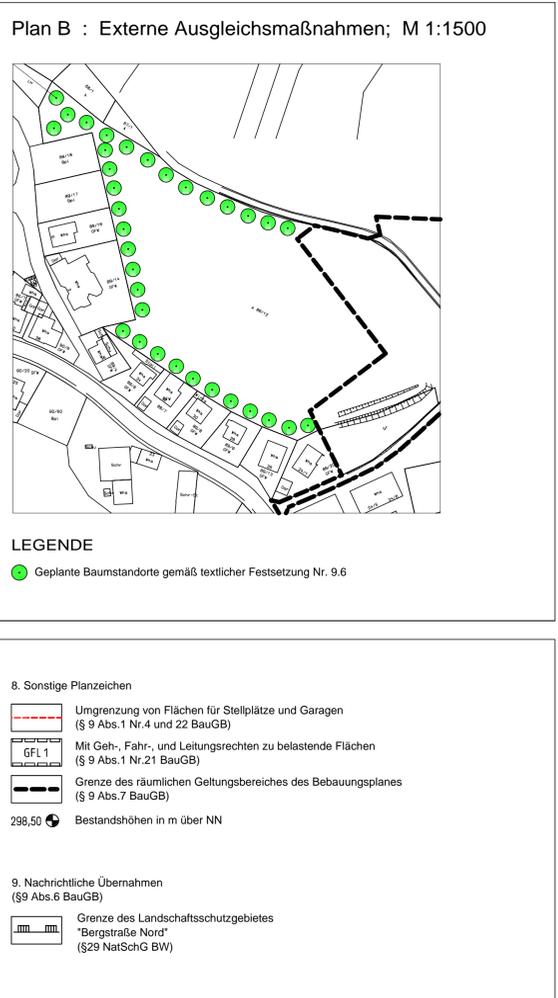
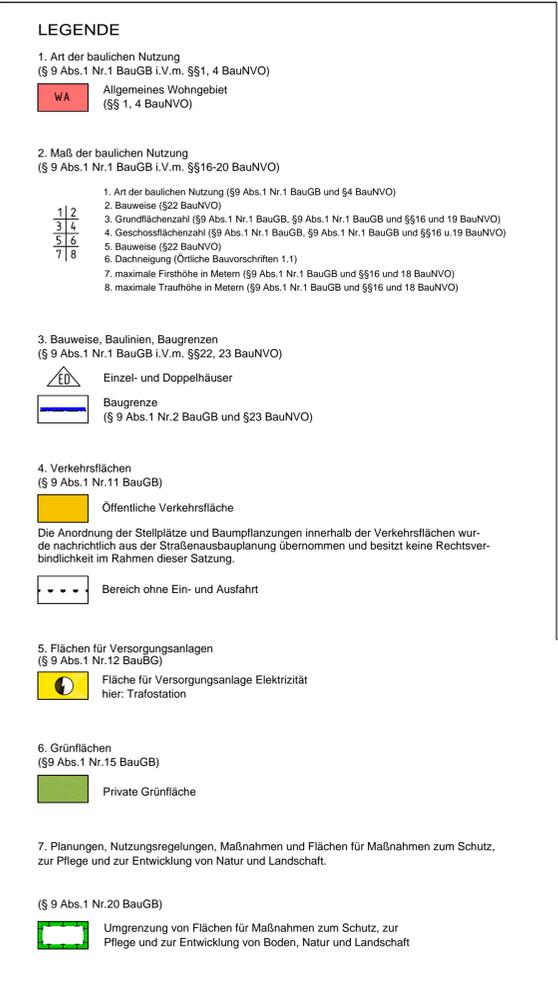
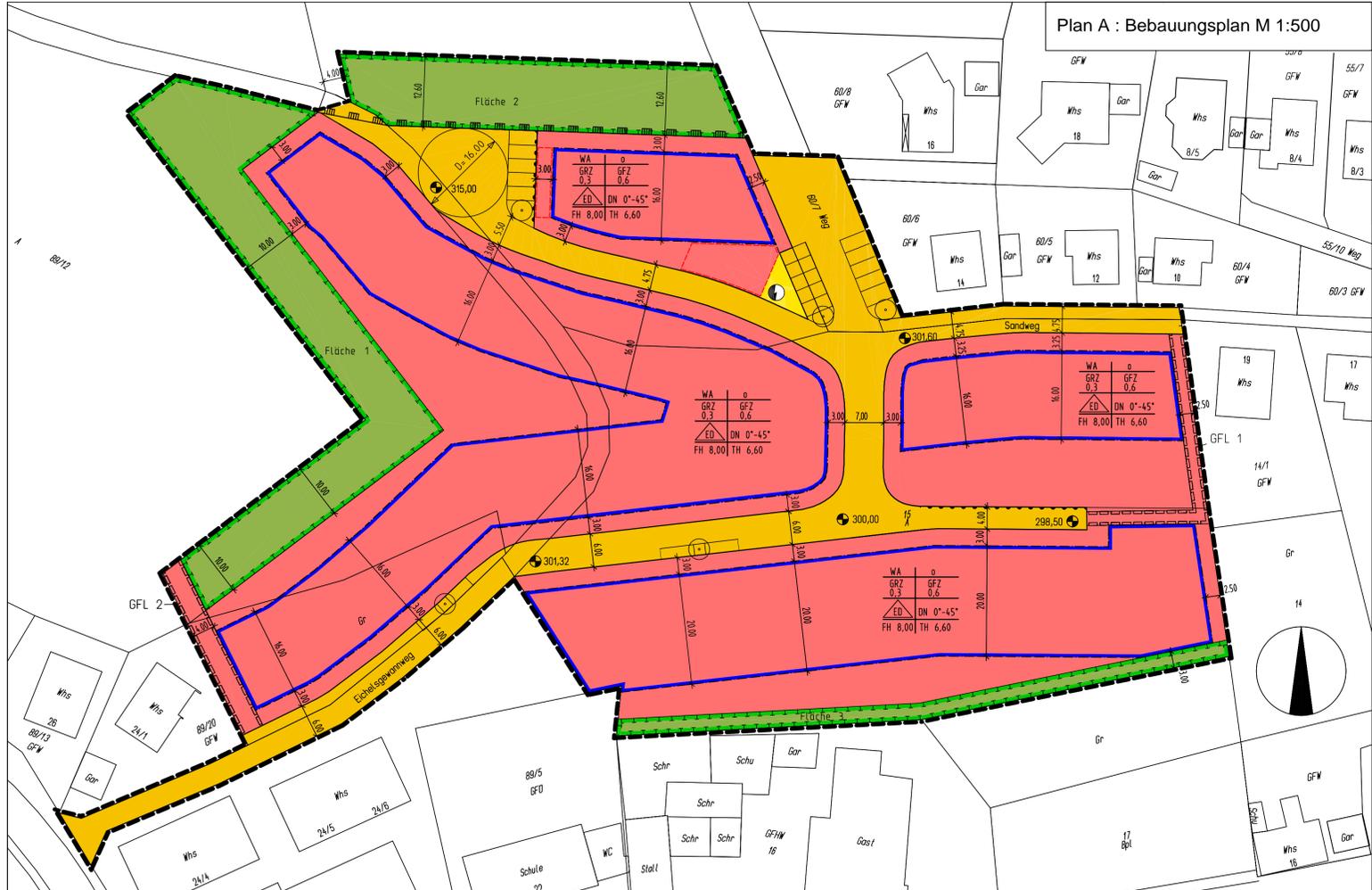
Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen (z.B. Terrassen) anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke in Speicherezisternen zu sammeln. Es muss ein Speichervolumen von 1,20 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche vorgesehen werden. Standort und Größe der Zisternen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Speicherniveauoberlauf ist auf 0,5 l/s maximaler Regenabfluss gedrosselt.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 3 Nr. 4 LBO)

Zuwerdungen gegen eine oder mehrere Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Absatz 4 der Landesbauordnung mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.
- Inkrafttreten (§ 74 Abs. 6 LBO)

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellung (§ 21 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 08.12.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 31 BauGB)	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 28.03.2007
Beteiligung der Behörden (§ 30 BauGB, § 40 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.04.2007 bis 04.05.2007	am 28.03.2007
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 30 BauGB, § 40 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.04.2007 bis 04.05.2007	am 28.03.2007
Satzung (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 17.10.2007
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 03.12.2007
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3319) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Landesordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung des Innenministeriums vom 14.12.2004 (GBl. S. 885) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2005 (GBl. S. 705)	
Katasterunterlagen (§ 12 BauGB)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlagen überein, Stand: 20.01.2006	
Pflanzenverfasser:	gez. Meske Stadtvermessungsoberrat	



4/07-06

Bebauungsplan Nr. 4/07-06
 und
 Satzung über örtliche Bauvorschriften
 für den Bereich "Großsachsener Straße - Sandweg"

SD-Nr.: GR/104/07 Maßstab: 1:500

Weinheim, 29.10.2007 gez. Bernhard Oberbürgermeister