

Rhein-Neckar-Kreis

Gemeinde

Ilvesheim

Bebauungsplan

„Im Mahrgrund, I. Änderung“



Rhein-Neckar-Kreis

Gemeinde

Ilvesheim

Bebauungsplan

„Im Mahrgrund, I. Änderung“

Begründung

1. Lage und vorhanden Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Mahrgrund, I. Änderung“ liegt am nördlichen Ortsrand von Ilvesheim und erstreckt sich über das Flurstück Nr. 2899, welches im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde ist. Es wird im Osten durch die Straße „Im Mahrgrund“ sowie im Norden durch die „Erbacher Straße“ begrenzt. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 800 m. Die Größe des Planareals umfaßt eine Fläche von ca. 7500 m². Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

Innerhalb des vorhandenen Gebäudekomplexes des Kirchgrundstückes „St.Konrad“ befindet sich neben einem 3-zügigen Kindergarten, ein Kirchenraum, 3 kleinere Wohnungen für Bedienstete und ein Jugendraum. Der nördliche Grundstücksteil ist nicht bebaut. Hier sind entlang der „Erbacher Straße“ die erforderlichen Stellplätze des Kindergartens und für die Nutzung des Saales sowie zwei Fertiggaragen angeordnet. Daneben steht an der Ecke „Erbacher Straße / Im Mahrgrund“ ein größeres Kreuz der Kirche. Das gesamte Umfeld des Areals ist durch Wohnbebauung geprägt.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der neu zu überplanende Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Mahrgrund“ der Gemeinde Ilvesheim, der am 06.03.1964 als Satzung beschlossen und am 22.07.64 vom Landratsamt Mannheim genehmigt wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan legt für das gesamte Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim vom Dezember 1982 ist für diesen Bereich „Gemeinbedarfsfläche Kirche“ ausgewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ursprünglich sah die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Flurstücks Nr. 2899 den Bau einer Kirche bzw. eines Kirchenzentrums der katholischen Kirchengemeinde vor. Es entstand ein eingeschossiger Gebäudekomplex mit Flachdach. Er beinhaltet einen Kindergarten und einen kirchlich genutzten Versammlungssaal. Daneben wurde in dem Gebäude ein Raum für die Jugendarbeit der Kirche sowie drei kleine Wohneinheiten für Kirchenbedienstete untergebracht. Durch die Erschließung eines größeren Baugebietes in Richtung Ladenburg war der Bau einer Kirche an dieser Stelle nicht mehr zweckmäßig. Der Versammlungssaal wird daher heute nur durch den Kirchenchor sowie einmal wöchentlich für Gottesdienste genutzt.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Entwicklung in Ilvesheim beabsichtigt die kath. Kirchengemeinde bei der Pfarrei „St. Peter“ im Ortskern den Neubau eines Gemeindehauses, in dem Sozial- und Gruppenräume als neue Anlaufstelle für Jugendliche geschaffen werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Mahrgrund, I. Änderung" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Plangebiet Wohnbauzwecken zuzuführen und somit den im Laufe der letzten Jahre sich veränderten Ansprüchen und Nachfragegewohnheiten nach preiswertem Wohnraum in Ilvesheim Rechnung zu tragen.

Daneben soll für den Bereich des Kindergarten die zulässige Nutzung dahingehend ergänzt werden, dass künftig maximal zweigeschossige Gebäude entstehen können, die sich in die Nachbarbebauung integrieren.

Die Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienhäusern, vor allem im Ballungsraum Mannheim/Heidelberg ist groß. Wegen der sehr hohen Grundstückspreise ist eine Realisierung von solchen Baumaßnahmen kaum möglich. Es besteht daher dringend Anlaß, die rechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu schaffen, zumal der kirchliche Träger und Eigentümer die Grundstücke zu günstigen Konditionen als Baugrund mit Erbbaurecht bereitstellen möchte.

Die aus dem Erlös der Wohnbaugrundstücke/Erbbaurechtsvergabe entstehenden Einnahmen sollen für die Finanzierung des Gemeindehauses verwendet werden.

Das Baugelände liegt in einer gewachsenen Ortsstruktur. Spiel- u. Freizeiteinrichtungen sind zahlreich vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut; umliegende Städte und Gemeinden sind per Rad, Bus oder Auto schnell zu erreichen. Diese Rahmenbedingungen, gepaart mit durchdachten und kostengünstigen Wohnhäusern, sind ideal, um junge Familien anzusiedeln.

4. Einfügung in die künftige städtebauliche Entwicklung

Die verdichtete Bebauung von großzügigen Grundstücken mit geringer Überbauung wird in Zukunft mehr an Bedeutung gewinnen. Im konkreten Fall bietet sich eine Bebauung an, da von der „Erbacher Straße“ wie auch von der Straße „Im Mahrgrund“ Zugang und Anbindung der Häuser an die Ver- und Entsorgungsleitungen ohne großen Kostenaufwand direkt möglich sind. Das Bauvorhaben paßt sich hinsichtlich der Bebauungsart an die Nachbargebäude an und fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

5. Inhalt der Planung

Im Bebauungsplanentwurf sind drei Baufenster für den Bau von zwei Reihenhauszeilen und einem Doppelhaus entlang der Erbacher Straße vorgesehen. Es entstehen 8 Grundstücke mit einer Größe von ca. 170 bis 220 m², welche die Bauflucht vom westlichen Bereich ausgehend in Richtung „Im Mahrgrund“ fortsetzen.

Die Gebäudekubaturen an der „Erbacher Straße“ sind durch die nachfolgenden Festlegungen als zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß konzipiert. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Rohfußboden) bezogen auf die Gehweghinterkante wird mit max. 0,6 m, die max. Trauf- und Firsthöhe bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss auf 6,75 m bzw. auf 10,5 m festgelegt.

Die zulässige Dachneigung wird auf 30 – 40° begrenzt. Für das verbleibende Kirchengrundstück „St.Konrad“ entfallen die genannten Höhenbeschränkungen.

Um die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen und einen übermäßigen Anstieg der Einwohnerdichte und dem damit verbundenen Anstieg der KFZ-Dichte zu vermeiden, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude festgelegt.

Mit Festlegung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung wird die Gebäudeausrichtung an der Erbacher Straße der Nachbarbebauung des Flst. Nr. 3611 angepaßt. Außerdem kann durch die Ost-West-Ausrichtung die Grundlage für die passive Nutzung von Sonnenenergie durch z.B. Sonnenkollektoren geschaffen werden.

Zur Gestaltung der Außen- und Grünanlagen wurden die folgenden Punkte in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen:

- 2.3.1 Außenanlagen
- 2.3.2 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätzen

In der näheren Umgebung sind Grün- und Freiflächen ausreichend vorhanden. Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes wird verzichtet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll an die umliegende Wohnnutzung angeglichen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen und sind daher nicht zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Planareal wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt, wobei zusätzlich ein Dachausbau als nicht anrechenbares Vollgeschöß zulässig ist.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wird die Gebäudekubatur entlang der Erbacher Straße durch die Festlegung der max. zulässigen First- und Traufhöhe sowie der zulässigen Dachneigung sehr genau definiert.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes war bislang das Maß der baulichen Nutzung für das Flurstück Nr. 2899 nicht genauer festgelegt, auch eine Baugrenze war bisher nicht ausgewiesen. Einzig die festgelegte Bauflucht im Abstand von 4,0 bzw. 5,0 m im Bereich der Parkflächen definierte die Mindestabstände der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie. Eine Bautiefe oder hintere Baugrenze war nicht ausgewiesen.

Entlang der Erbacher Straße entstehen zwei Reihenhausgruppen mit je 3 Reihenhäusern sowie 1 Doppelhaus in offener Bauweise. Die Baugrenze wird mit einer Tiefe von 11,0 m festgelegt. Daneben sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis zu 3,0 m sowie durch Erker bis zu 0,75 m zulässig. Das östliche Baufenster erhält einen Versatz von 3 m nach Süden und wird somit dem Radius der Straßenecke „Erbacher Straße/Im Mahrgrund“ angepaßt, wodurch eine bessere Einsicht für den Kreuzungsbereich erzielt wird.

Die geplante Bebauung tritt damit weniger massiv in Erscheinung wie die angrenzenden Doppelhäuser entlang der Straße „Erbacher Straße“ und auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Im Mahrgrund“.

Die im Bebauungsplan „Im Mahrgrund“ ursprünglich dargestellten Baufluchten des Kindergartenareals entlang der Straße „Im Mahrgrund“ werden unverändert aufgegriffen und als Baugrenzen in der I. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesen. Entlang den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen erhält das ausgewiesene Baufenster auf dem Kindergarten Grundstück einen Abstand von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen.

5.4 Stellplatznachweis

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die ursprünglich geplante Kirche insgesamt 28 Stellplätze aus. Entlang der „Erbacher Straße“ sind z.Zt. 10 Stellplätze sowie 2 Fertiggaragen an der Grenze zu Flurstück 3611 vorhanden. Die Fertiggaragen werden als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte und Bänke für das jährlich stattfindende Pfarrfest genutzt.

Der Kindergarten besitzt eine Kapazität von maximal drei Gruppen, von denen z.Zt. allerdings nur zwei belegt sind.

Gemäß dem Erlass des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Garagenerlass) vom 20.07.1973 werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtwerte für die Zahl der notwendigen Stellplätze gefordert:

tagsüber / wochentags	gemäß Garagenerlass	tagsüber Mo. – Fr.	Samstag / Sonntag
3 - zügiger Kindergarten	3 x 1 Stellplatz	3	---
eine 2-Zimmerwohnung	1 x 1 - 2 Stellplätze	2	2
zwei 1-Zimmerwohnungen	2 x 1 Stellplätze	2	2
max. 100 Besucher des Kirchensaales von Gottesdiensten	1 Stellplatz je 20 –30 Sitzplätze	---	5
Erforderliche Stellplätze		7	9
vorgesehene Stellplätze entlang der Straße „Im Mahrgrund“ als Ersatz der entfallenden Stellplätze an der „Erbacher Straße“	13 Stellplätze	13	13

Da durch die derzeitige Bestimmung eine zeitliche Überschneidung der Nutzung von Kindergarten und Kirchensaal ausgeschlossen werden kann, sind durch die Neuanlage der 13 Stellplätze entlang der Straße „Im Mahrgrund“ ausreichend Stellplätze für den Betrieb des Kindergartens sowie bei Gottesdiensten vorhanden.

Neben den ausgewiesenen Stellplätzen sieht die Bebauungsplan-Änderung eine Anordnung von Stellplätzen innerhalb des Bauwches und im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie vor.

Die vorhandenen Fertiggaragen an der „Erbacher Straße“ sollen nördlich der Trafostation plziert werden. Dabei sollen sie mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt angeordnet werden, wenn die Garagen mit einem Schwingtor ausgestattet sind.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß §§ 1 und 1 a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Natur- und Umweltschutz zu berücksichtigen und eine Minimierung bzw. ein Ausgleich der Eingriffe zu schaffen. Gleichzeitig wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefordert, um einer Zersiedlung der freien Landschaft entgegen zu wirken. Der Forderung zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (1) BauGB wird durch die geplante Maßnahme entsprochen.

Durch die Ausweisung von Einzelbaufenstern und die Festlegung einer Grund- und Geschossflächenzahl im Bereich der Wohnbebauung wird eine genauere Definition für eine mögliche Bebauung getroffen, die die maximal zulässige Überbauung vorgibt und damit eine übermäßige Versiegelung verhindert.

Mit der Überplanung kann durch die vorgesehene Reihenhausbauung ohne zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche und der damit verbundenen Versiegelung zusätzlicher bedarfsorientierter Wohnraum geschaffen werden.

Die vorhandenen 10 Stellplätze für den angrenzenden Kindergarten sollen ebenso wie das vorhandene Kreuz im Zuge der geplanten Bauung verlegt und entlang der Straße „Im Mahrgrund“ neu angeordnet werden. Hier waren bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan weitere Parkflächen ausgewiesen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (sh. Schriftl. Festsetzungen Ziffer 2.3.2) kann eine zusätzliche Entsiegelung der benötigten Stellflächen erzielt werden.

Da außerdem davon auszugehen ist, dass der neue Wohnraum von Selbstnutzern erworben wird, ist damit zu rechnen, dass entsprechende Grünanlagen angelegt und gepflegt werden und damit das Gesamtbild des Gebietes bereichert.

Um die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu minimieren, sieht der Bebauungsplan vor, dass

- die Zufahrten zu den Garagen sowie die Stellflächen mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster oder Fahrspuren ausgeführt werden
- ausschließlich einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden

7. Bodenbelastung

Auf Grund der Erfahrungswerte im Bereich Ilvesheim ist nicht davon auszugehen, daß Bodenbelastungen vorhanden sind. Aushub, der von der Baustelle verbracht wird, ist fachmännisch zu entsorgen.

8. Kosten

Die Erschließung der neu zu bildenden Baugrundstücke ist bereits voll verwirklicht. Der Gemeinde Ilvesheim entstehen durch diesen Bebauungsplan keine weiteren Kosten. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind vom Bauherrn zu übernehmen.

Aufgestellt: Leimen, den 23.07.2001

Ingenieurbüro WEESE+ZUBER GmbH
Im Schilling 4, 69181 Leimen

Gemeinde
Ilvesheim

Bebauungsplan
„Im Mahrgrund, I. Änderung“

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB u. §§ 1-15 BauNVO

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen
§ 4 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21a BauNVO

- 1.2.1 Hinzurechnung der Garagengrundstücke zum Baugrundstück
§ 21a (2) BauNVO
- Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Garagengrundstücken hinzuzurechnen.
- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
§ 18 BauNVO
- Soweit im Plan für die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) eine First- bzw. Traufhöhe angegeben ist, darf das Gebäude diese Höhen bezogen auf die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses nicht überschreiten. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachfläche definiert.
- 1.2.3 Anrechenbare Grundfläche
§ 19 (4) BauNVO
- Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter etc.) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

1.3 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 1.3.1 Offene Bauweise
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
- 1.3.2 Offene Bauweise nur Doppelhäuser
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Doppelhäuser.
- 1.3.3 Offene Bauweise nur Hausgruppen
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

- 1.4.1 Überschreitung Baugrenzen
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Errichtung von Balkonen und Terrassen um 3,0 m sowie durch Erker um 0,75 m überschritten werden, wenn die Abstandsflächenregelungen nicht verletzt werden.
-

-
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO
- 1.5.1 Garagen
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der besonders dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen angegebenen, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
Soweit zwischen Garagator und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von 5,00 m nicht vorgesehen ist, sind elektrische Garagentoröffner oder Rolll Tore erforderlich. Bei Garagen mit Schwingtoren ist ein Abstand von mind.1,50 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 1.5.2 Stellflächen
Stellflächen sind, soweit im Plan nicht durch Planzeichen 5.1 ausgewiesen, nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche, im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie im seitlichen Bauwuch zulässig.
- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) 6 BauGB
- 1.6.1 Höchstgrenze bei Doppelhäusern und Hausgruppen
Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 (1) 6 BauGB bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude festgelegt.
- 1.7 Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO
- 1.7.1 Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.
- 1.8 Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB
- 1.8.1 Sichtwinkel
Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.9 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB
- 1.9.1 Höhenlage bezogen auf das Straßenniveau
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) der Gebäude darf maximal 0,60 m über der Gehweghinterkante liegen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweghinterkante an der Zugangsseite, gemessen im rechten Winkel senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.
-

-
2. Örtliche Bauvorschriften
§ 74 und § 75 LBO
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO
- 2.1.1 Dachform Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
- 2.1.2 Dachneigungen und Dachgestaltung Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 30-40° auszuführen und mit rottonigen Dachsteinen oder Ziegeln zu decken. Gleiches gilt für Dachgauben.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten, Dachgauben Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 0,75 m, vom First von mind. 0,50 m einhalten.
- 2.1.4 Firstrichtung Soweit im Plan eine Firstrichtung angegeben ist (Planzeichen 3.5), ist diese zwingend einzuhalten.
- 2.2 Werbeanlagen
§ 74 (1) 2 LBO
- 2.2.1 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- 2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO
- 2.3.1 Außenanlagen im WA Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 3 mittelhohe oder 5 niedrige Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Artenlisten zu verwenden.
- 2.3.2 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellflächen Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenschotter, Rasenfugenpflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o.ä.) herzustellen. Alternativ können Garagenzufahrten als Fahrstreifen in einer Breite bis 0,6 m gepflastert oder ausgelegt werden.
-

2.4 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

2.4.1 Höhe und Gestaltung der Einfriedigung

Zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Einfriedigungen sind als offene Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m und einer Sockelhöhe von max. 0,30 m über Gehweghinterkante zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind freizuhalten.

Andere Bereiche:

Einfriedigungen sind in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis 1,8 m Höhe oder in Form offener Einfriedigungen (Maschendrahtzäune o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Offene Einfriedigungen sind in eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu integrieren. Bei Hecken sind Arten aus der beigefügten Artenliste zu verwenden.

2.4.2 Sichtschutzwände

Im Bereich der Terrassen auf der Hauptwohnseite sind Sichtschutzwände aus Holz von max. 2 m Höhe bis zu einer Länge von 2,5 m zulässig.

2.5 Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

2.5.1 Außenantennen

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Parabolantennen sind nur unterhalb der Dachtraufe, an den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

2.6 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

2.6.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Hinweise

- 3.1 Bodenschutz In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt der Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
- 3.2 Schutz des Bodens Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 3.3 Lagerung von Erdaushub Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.). Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- 3.4 Abfallbehälter Bei der Planung ist sicherzustellen, dass ausreichend Flächen für das Aufstellen der nach der Kreisabfallwirtschaftssatzung erforderlichen Abfallbehälter vorhanden sind.
- 3.5 Leitungen Zur Vermeidung von Schäden an unterirdischen Leitungen sind vor Baumaßnahmen bei der EnBW Regional AG die entsprechenden Lagepläne zu erheben.

Leimen, den 23.07.2001

Ingenieurbüro Weese + Zuber GmbH
Im Schilling 4, 69181 Leimen

ArtenlisteStandortgerechte, einheimische Bäume**Großwüchsige Laubbäume**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Obstbäume

Mittelgroße und kleine Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Obstbäume

Standortgerechte, einheimische Sträucher**mittelhohe Sträucher (2 – 5 m hoch)**

Haselnuß	corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Kätzchenweide	salix caprea mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

niedrige Sträucher (bis 2 m hoch)

Buschiger Liguster	Ligustrum obtusifolium regelianum
Niedrige Heckenkirsche	Lonicera xylosteum „Claveys Dwarf“
Purpurbeere	Symphoricarpus chenaultii
Korallenbeere	Symphoricarpus orbiculatus
Brombeere	Rubus fruticosus

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe)

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea pctorialis</i>
Mauerwein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Kletterpflanzen (mit Kletterhilfe)

Anemonenwaldrebe	<i>Clematis montana rubens</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Geisschlinge	<i>Lonicera heckrottii</i>
Immergrüne Geisschlinge	<i>Lonicera henryi</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blaurebe	<i>Wisteria sinensis</i>

Das Anpflanzen von Koniferen sollte unterbleiben.
Es sollten einheimische Pflanzen verwendet werden.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiete
§ 4 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Geschosflächenzahl (GFZ)

z.B. $\textcircled{0.8}$

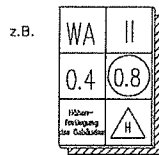
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0.4

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

z.B. II

2.4 Nutzungsschablone



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

3.1 offene Bauweise



3.2 offene Bauweise
nur Hausgruppen



3.3 offene Bauweise
nur Doppelhäuser



3.4 Baugrenze



3.5 Gebäudestellung
Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig
Firstrichtung des Satteldaches



3.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bezogen auf die Gehwegunterkante
(sh. schriftl. Fests. 1.9.1)

z.B. h=0.6

Firsthöhe (über der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss)

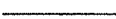
z.B. FH=10.5

Traufhöhe (über der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss)

z.B. TH=6.75

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

4.1 Straßenbegrenzungslinie



5. Sonstige Planzeichen

5.1 Umgrenzung von Flächen für
Garagen / Stellplätze
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB



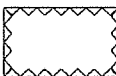
Garagen

Ga

Stellplätze

St

5.2 Umgrenzung der Flächen, die von
der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB



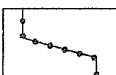
Sichtwinkel



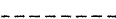
5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB



5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
oder Abgrenzung des Maßes baulicher
Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 1 (4) und § 16 (5) BauGB



5.5 geplante Grenzen
(Lage nicht verbindlich)

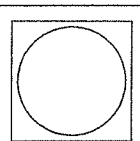


RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeindefreie
Lives

Bebauungsplan

Im Mahrgrund, I. Änderung



Maßstab
1 : 500

Aufgrund der §§ 1-4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) in
vom 27.08.1997, berichtigt am 16.01.1998, der Verordnung über die
der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) des Bundesministeri-
ordnung, Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.1990
geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie des §
ordnung für Baden - Württemberg in der Neufassung vom 24.07.20
in Verbindung mit den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Ba
(LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanzV vom 18.12.1990

Aufstellung
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. am

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. am

Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB öffentl. dargelegt. am

Bebauungsplanentwurf
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. am

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung von für die Dauer eines Monats gem. § 3(2) BauGB ausgelegen. von bis

Eingeschränkte Beteiligung
nach § 3(3) BauGB Fristablauf am

Satzung
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. am

Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

der Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes beauftragt den Bebauungsplanes
Leimen, den

INGENIEURBÜRO WEESE - VERMESSUNG - STADTPLANUNG
Im Schri
Tel. 06224/71

Ausgestellt am

der Bürge

Anzeige- bzw. Genehmigungsvermerk

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes gemäß § 10(3) BauGB am üblich bekanntgemacht. Mit dieser Bektritt der Bebauungsplan in Kraft.

der Bürge

