



**INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG**

DIPL.ING. MANFRED BUHLING-DIPL.ING. GERHARD LEIBLEIN-DIPL.ING. DIRK LYSIAK

74804 MOSBACH POSTFACH 1425-74281 MOSBACH SCHILLERSTR. 29

**GEMEINDE  
ORTSTEIL**

**HASSMERSHEIM  
HASSMERSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**SCHULGEWANN**

**LAGEPLAN**

**M. 1:500**



DIE GEMEINDE:

*Manfred Buhling*

DER PLANFERTIGER:

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

M. BÜHLING - G. LEIBLEIN - D. LYSIAK

SCHILLERSTRASSE 28

74821 MOSBACH

TEL. 06261-92900

ANLAGE: 3

FERTIGUNG: 3

DATUM: 28.02.2001

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)v.27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)v.18.12.1990

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs.1 Nr.1 BAUGB

- |       |           |  |           |
|-------|-----------|--|-----------|
| 1.1   | <b>WA</b> | 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.<br>( §1 Abs. 5 BAUNVO )   |           |
| 1.1.3 |           | Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach §4 Abs.3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.<br>(§1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO)     |           |
| 1.1.4 |           | Zur Wahrung ortsüblicher, angepasster Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude<br>bei I Vollgeschoss max. 2 Wohnungen<br>bei II Vollgeschossen max. 3 Wohnungen<br>je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung<br>zugelassen.<br>( §9 Abs.1 Nr.6 BAUGB ) |           |

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 und 18 BAUNVO

- |         |  |  |  |
|---------|--|--|--|
| 2.1     | I, II  | Zahl der Vollgeschosse ( Höchstmaß )<br>(§ 16 Abs.2 Nr.3 BAUNVO)   |  |
| 2.1.1   |  | Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten sind.  |  |
| 2.2     |  | Höhe baulicher Anlagen<br>(§ 16 Abs.2 Nr.4 BAUNVO)   |  |
| 2.2.1   |  | Die max. Höhen baulicher Anlagen, ausserhalb der Zonen mit EFH/UGFH-Festsetzungen, ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:  |  |
|         | TH=5,00/6,50/7,00 m<br>FH=9,50/10,00/11,00 m | max. zulässige Traufhöhe<br>max. zulässige Firsthöhe   |  |
| 2.2.1.1 |  | Zur Vermeidung zu hoher Kniestockausbildungen wird die Traufhöhe zusätzlich begrenzt auf<br><br>4,30 m bei I Vollgeschoss, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe<br>6,30 m bei II Vollgeschossen, bezogen auf die Fußbodenhöhe des 1. sichtbaren Geschosses. |  |

2.2.1.2 Durch Geländeabtrag darf die max. Traufhöhe der Ziff. 2.2.1 um nicht mehr als 0,5 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante.

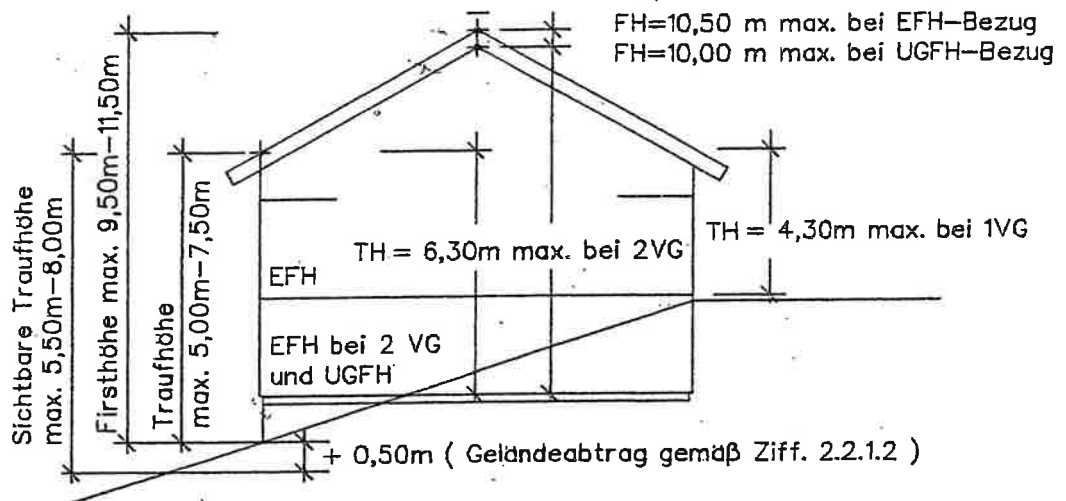
Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gelände angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.  
(§ 18 Abs.1 BAUNVO)

2.2.2 Bei Festsetzung einer Fußbodenhöhe gilt diese Ebene als Bezug von Höhenbegrenzungen.

2.2.2.1 EFH=154,00m+NN UGFH=157,50m+NN Festgelegte, grundstücksbezogene Erdgeschossfußbodenhöhe in der Auffüllzone und Untergeschossfußbodenhöhe am südwestlichen Baugebietsrand. Abweichungen bis max.  $\pm 0,25$  m werden zugelassen.

2.2.2.2 Bezogen auf die festgesetzten Erdgeschoss- und Untergeschossfußbodenhöhen wird die max. Traufhöhe auf 6,30 m, die max. Firsthöhe auf 10,50 m bei EFH-Bezug und 10,00 m bei UGFH-Bezug begrenzt.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHOHENBEGRENZUNG:




2.3 0,4 Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs.2 Nr.1 und § 17 BAUNVO)

3.1 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs.4 BAUNVO wird nicht zugelassen.


2.4 (0,6) (0,7) Geschossflächenzahl  
(§ 16 Abs.2 Nr.2 und § 17 BAUNVO)

### 3. BAUWEISE , ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE , STELLUNG BAULICHER ANLAGEN §9 Abs.1 Nr.2 BAUGB und §§22 und 23 BAUNVO

3.1  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
(§22 Abs.2 BAUNVO)


3.2  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§22 Abs.2 BAUNVO)

3.3  Baugrenze  
(§23 Abs.3 BAUNVO)

3.4  Firstrichtung - zwingend  
(§9 Abs.1 Nr.2 BAUGB)


3.4.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgelegt wurde, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

3.5 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze 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)

3.6  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs.5 BAUNVO)

#### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN / NEBENANLAGEN

§9 Abs.1 Nr.4 BAUGB und §14 BAUNVO

4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen


4.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gartengerätehütten) sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 cbm zugelassen (§14 Abs.1 BAUNVO)

#### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max Firsthöhe	
Erdgeschossfußbodenhöhe	


#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

§9 Abs.1 Nr.11 BAUGB

5.1  Strassenverkehrsfläche

5.2  Gehweg – Fussweg – Radweg

5.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten


5.5  Festgelegte Einfahrt

5.6  Feldweg, Schulzugangsweg

5.7  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.7.1  Anliegerweg – gemischt genutzt


5.7.2  Öffentliche Parkfläche

5.8  fällt 0.889 % auf 179.881 m  
VB= 144,00 m+NN Festsetzung der Strassenhöhen durch Visurbruch und Steigungsangabe ( nur in Teilflächen mit EFH / UGFH-Festsetzungen )

#### 6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§9 Abs.1 Nr.12 BAUGB

6.1  Fläche für Versorgungsanlagen

6.1.1  Elektrizität – Trafostation

#### 7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG





§9 Abs.1 Nr.13 BAUGB und Abs.6 BAUGB

7.1  Unterirdische Leitung

7.1.1  Dölchenverdolung

## 8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

§9 Abs.1 Nr.15 BAUGB

- 8.1  Öffentliche Grünflächen
- 8.1.1  Spielplatz
- 8.1.2  Grünanlage ( Schule )
- 8.1.3  Grünanlage zur Entwicklung eines Streuobstbaumbereiches

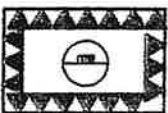
## 9. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§9 Abs.1 Nr.16 BAUGB

- 9.1  Dölche ( Gewässer 2.Ordnung )
- 9.2  Regenwasserleitungen

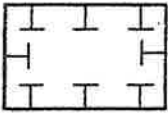



## 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

§9 Abs.1 Nr.17. BAUGB

- 10.1  Fläche für Aufschüttungen
- 10.1.1 In der Fläche für Aufschüttungen ist das Geländeniveau zur Sicherstellung einer Überflutungsfreiheit aus der Dölche auf die Höhe des angrenzenden Straßennetzes anzuheben. ( s. Geländeschnitte Anlage Nr. 4 + 5 )  
Vor der Aufschüttung ist der humose Oberboden abzutragen und bis zum Wiedereinbau fachgerecht zwischenzulagern.

## 11. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§9 Abs.1 Nr.20 BAUGB und Abs.1a BAUGB

- 11.1  Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( auch zur Regelung des Ausgleichs nach §9 Abs.1a BAUGB ).
- 11.1.1  Grünfläche unterhalb der Schule  
Die Fläche ist mit Landschaftsrassen einzusäen.  
Die Fläche ist parkartig mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Einzelbaum in der Fläche ist zu erhalten.  
Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese durch 2mal jährliche Mahd gepflegt werden.  
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
- 11.1.2  Grünflächen und Uferbereiche entlang der verlegten Dölche  
Die verlegte Dölche ist naturnah zu gestalten. Soweit notwendig sind Befestigungen und Sicherungen durch naturnahe Bauweisen vorzunehmen.  
Entlang des Gewässers werden an der Mittelwasserlinie wechselseitig Schwarz-erlen gepflanzt. Entlang des Ufers soll sich durch Sukzession ein Hochstaudenstreifen entwickeln, der nur 1mal jährlich gemäht wird.  
Die Grünfläche ist mit Landschaftsrassen einzusäen und durch eine lockere Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern parkartig zu gestalten.  
Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese durch eine 2mal jährliche Mahd gepflegt werden.  
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.  
Der vorhandene, asphaltierte Weg wird rückgebaut.
- 11.1.3  Grünfläche im Norden  
Die Fläche ist mit Landschaftsrassen einzusäen.  
Die Fläche ist parkartig mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind vier Großkronige Laubbäume entsprechend den Pflanzgeboten anzupflanzen.

Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese durch eine 2mal jährliche Mäh gepflegt werden.  
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

Die Flächen und Massnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Massnahmen zum Ausgleich ausserhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 32,29% ( 9640 qm versiegelte Fläche ) den Baugrundstücken 67,71% ( 20210 qm überbaubare Fläche ) der Flächen und Massnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf den Mittelwert vom max. 8,00 m begrenzt.

Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen.  
Gegebenenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Die Artenliste des Grünordnungsplanes ist zu beachten.

Die Strassenbeleuchtung im Baugebiet ist zum Schutz nachaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, unbeschichtetem Zink oder Blei werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Abflusses aus dem Unterbau sind Drainagen im Planumbereich vorzusehen. Diese sind in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten.

Das Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten.

Hinweise und Empfehlungen :

Auf Dachinstallationen aus Kupfer ( Dachrinnen und Fallrohre ) sollte nach Möglichkeit verzichtet 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. 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 ( Schutthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc. )

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

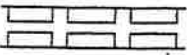
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen zu erfassen und durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung für z.B. Gartenbewässerung zuzuführen. Hierbei sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 zu beachten.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Mass beschränkt werden. Auf Privatgrundstücken sollte dabei ein Dauerbetrieb vermieden werden.


## 12. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§9 Abs.1 Nr.21 BAUGB

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| 12.1   |  | Leitungsrecht                              |
| 12.1.1 | GDE   | Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde       |
| 12.1.2 | MGR   | Leitungsrecht zugunsten der Mühlbachgruppe |


## 13. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§9 Abs.1 Nr.24 BAUGB

- |        |   |   |
|--------|---|---|
| 13.1   |  | Sichtwinkelflächen  |
| 13.1.1 |   | Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten. |


## 14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§9 Abs.1 Nr.25, Buchstaben a und b, BAUGB

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| 14.1   |  | Standort für das Anpflanzen von Bäumen.  |
| 14.1.1 |   | Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis 5 m sind zulässig.  |
| 14.1.2 |   | In den Pflanzstandorten innerhalb des Strassenraumes sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu unterhalten.<br>Die Grösse der Pflanzfläche darf 6 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit blüten- und kräuterreichem Landschaftsrasen anzusähen oder alternativ mit heimischen Sträuchern oder Wildstauden bodendeckend zu bepflanzen. |
| 14.2   |   | Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis grosskronigen Obstbaum oder heimischen Laubbaum vorzunehmen. Die festgelegten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind zu beachten. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.   |
| 4.3    |   | Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen.<br>Dabei ist je Strauch 2,00 qm Pflanzfläche anzunehmen.   |

### Hinweis:

Der Strauchbewuchs sollte als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Die mittlere Wuchshöhe sollte 2 - 4 m nicht überschreiten.


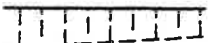
- 14.4 In den Pflanzgebieten werden nur standortheimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei sind die Artenlisten und das Pflanzschemata des Grünordnungsplanes zu beachten.
- 14.5  Zu erhaltender Einzelbaum.
- 14.6 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen. Jungbäume sind durch geeignete Massnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.
- 14.7 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtung im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
- 14.8 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 14.1 bis 14.7 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung nachzuweisen.  
Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Gebäudebezug zu vollziehen.  
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Hinweise:

Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten ( Naturschutzgesetz ).

## 15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS §9 Abs.1 Nr.26 BAUGB

- 15.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1:1,5
- 15.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1:1,5

Hinweise:

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. ( Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten )

Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen gehen nicht in das Strasseneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß §12 Abs.5 Str.Ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Strassenbeleuchtung einschliesslich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschliessungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.  
( §126 Abs.1 BAUGB )

## 16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§9 Abs.7 BAUGB

---

16.1  Grenze des Plangebietes

<h3>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</h3> <p>NACH §74 LANDESBAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 08.08.1995</p>
--

## 17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§74 Abs.1 Nr.1 LBO

---

- 17.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 17.2 Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausführung zulässig und in der Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 17.3 Leuchtreklame und Fremdwerbungen sind unzulässig.
- 17.4 Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

## 18. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§74 Abs.1 Nr.1 LBO

---

- 18.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte, Pultdächer sind unzulässig.
- 18.2 Die Dachneigung wird bei einem Vollgeschoss auf 30 – 48°, bei zwei Vollgeschossen auf 25 – 35° begrenzt.
- 18.2.1 Für Grenzgaragen und Pultdächer werden geringere Dachneigungen ab 15° zugelassen.
- 18.3 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

## 19. DACHGESTALTUNG

§74 Abs.1 Nr.1 LBO

---

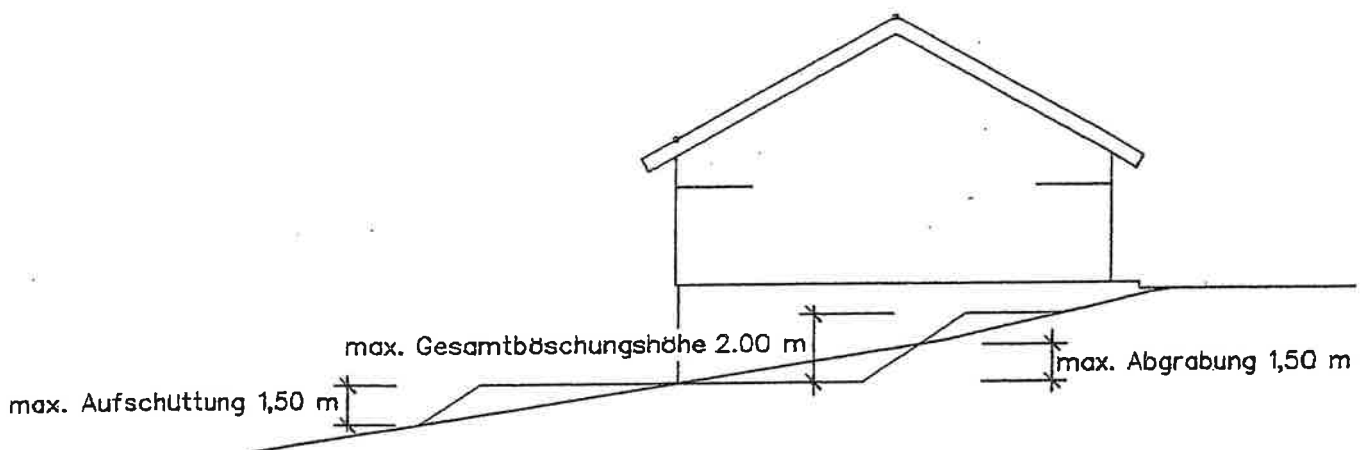
- 19.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Metallische Dacheindeckungen werden nicht zugelassen. ( s.Ziff. 11.6 )
- 19.2 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Ihre Breite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

## 20. EINFRIEDIGUNG , GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN , STÜTZMAUERN

### §74 Abs.1 Nr.3 LBO

- 20.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Strassenhöhe nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 13.1.1 der Festsetzungen ist zu beachten. Zum Aussenbereich hin wird die max. Höhe von Einfriedigungen auf 1.50 m begrenzt.
- 20.2 Als Einfriedigungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zugelassen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 0,1m einzuhalten.
- 20.3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. ( Begriff natürliches Gelände s. Ziff. 2.2.1 )

#### SKIZZE ZUR HOHENBEGRENZUNG VON BOSCHUNGEN



- 20.4 Die max. Höhe von Stützmauern wird auf 1,00 m begrenzt.

## 21. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

### §74 Abs.1 Nr.5 LBO

- 21.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.


## 22. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

### §74 Abs.2 Nr.2 LBO


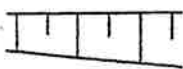


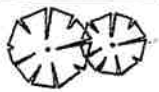
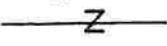

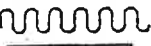
- 22.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird entsprechend der bestehenden örtlichen Stellplatzsatzung erhöht :
- Für Wohnungen über 50 qm Wohnfläche und unter 100 qm Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze ( halbe Werte sind aufzurunden )
  - Für Wohnungen über 100qm Wohnfläche und freistehende Einfamilienhäuser auf 2,0 Stellplätze

## 23. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

### §9 Abs.6 BAUNVO

- 23.1 **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.
- 23.2 **Altlasten.**  
Werden 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 betroffene 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.
- 23.3 Die Planfläche liegt in der Zone III der Tiefbrunnen H1, H2, H3 des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Mühlbach.  
Nach § 2 Abs.1 Ziff. 20 + 21 der Verordnung vom 03.08.87 ist verboten: das Errichten und Betreiben von Grundwasserwärmepumpen und das Abteufen von Bohrungen für Erdwärmesonden.
- 23.4  Grenze des Landschaftsschutzgebietes Neckartal III  
( Rechtsverordnung vom 01.12.1986 )

## DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Vorhandene Böschungen
-  Geländeschnitt
- A B C** Stassenbezeichnungen
-  Aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand
-  Vorhandene Gehölze oder Bäume
-  Vorgesehene Grundstücksvereinigung
-   Abgrenzung zwischen Wasserschutzzone II und III
- 