

Legende und Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
Allgemein zulässig sind Wohngebäude.
Die sonstigen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.
(§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 MI Mischgebiet
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten.
(§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 16, § 19 und § 20 BauNVO)

2.1 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag
Bei den Reiheneinheiten südlich der Planstrasse A darf bei der Berechnung der Grundflächenzahl die Grundstücksfläche um 10% erhöht werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden nicht auf die GRZ angerechnet, wenn das Regenwasser dieser Flächen nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird. Werden Zufahrten wasserundurchlässig angelegt, sind sie ebenfalls nicht auf die GRZ anzurechnen.

Werden Stellplätze und Garagen auf anderen Flächen als den privaten Baugrundstücken errichtet, so sind diese Flächen anteilig zur privaten Grundstücksfläche dazuzurechnen und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Garagen um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, § 21 a Abs. 2 BauNVO).

2.2 II Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m, gemessen in Hausmitte über Oberkante Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße, betragen.

Bei den Gebäuden, die auf den unmittelbar südlich an die obere Betentalstraße angrenzenden Grundstücken errichtet werden, gilt als Bezugs-punkt für die Messung die Oberkante Gelände.
In Ausnahmefällen kann von der festgesetzten Sockelhöhe geringfügig abgewichen werden.

Die Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante Dachhaut, darf das in der Nutzungsschablone mit WH eingetragene Maß nicht überschreiten.

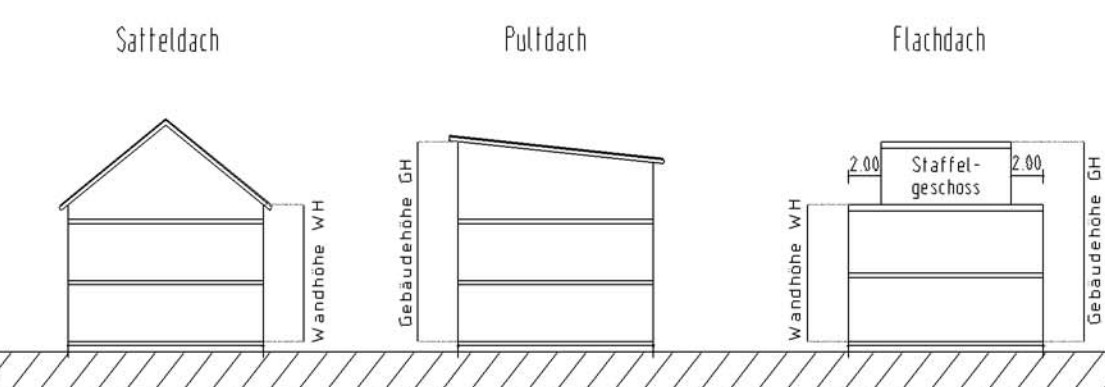
Die Gebäudehöhe bezogen auf Oberkante Erdgeschossfußboden darf das in der Nutzungsschablone mit GH eingetragene Maß nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit Puttdächern gilt anstatt der mit WH festgesetzten Wandhöhe einseitig die festgesetzte maximale Gebäudehöhe GH als zulässige maximale Wandhöhe.

Bei Flachdächern gilt die Wandhöhe WH als max. Gebäudehöhe. Zusätzlich sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zulässig. Für sie gilt die max. Gebäudehöhe GH.

Eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch Glasbauten und Traufgiebel, die in den Dachraum hineinragen kann ausnahmsweise gestattet werden, sofern die maximale Gebäudehöhe durch die Anbauten nicht überschritten wird.

Sind in der Planzeichnung maximale Gebäudehöhen als NN-Höhen festgesetzt, so dürfen diese nicht überschritten werden.



2.4 Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei je Gebäude beschränkt.

3. Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 **O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Die Länge der Hausgruppen darf 40 m nicht überschreiten.

3.2 **ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 **H** Hausgruppen zulässig

3.4 **B** Baugrenze

3.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen im vorderen, der Straße zugewandten Bereich um maximal 1,0 m, im rückwärtigen Bereich um maximal 2,0 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Treppenhäuser, Freitreppen, Wintergärten, Erker, Balkone, Vordächer u.ä.)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

4.1 **Ö** Öffentliche Verkehrsfläche

4.2 **Ö** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich¹, Mischverkehrsfläche

4.3 **V** Verkehrsgrün

4.4 **P** Öffentliche PKW-Stellplätze

4.5 **Ö** Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

4.6 Im Bereich des Wendepunktes für das Müllfahrzeug am östlichen Rand des Plangebietes sind Hecken- und Baumpflanzungen in einem Abstand von weniger als 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig und Einfriedigungen sind 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind in den seitlichen Abstandsflächen, innerhalb der überbaubaren Flächen, vor der vorderen Baugrenze sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

5.2 **Ga/St** Flächen für Garagen, Stellplätze oder Carports (Privat)

5.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gartengerätehäuser und „Gartenpavillons“. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig, sofern sie 6 m² Grundfläche nicht überschreiten. Die Anzahl solcher Anlagen ist auf eine je Grundstück beschränkt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6.1 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 **Flächen für Versorgungsanlagen**

Strom

Gas

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 **Grundelbach**

7.2 **Grundelbachverordlung**

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnerische Festsetzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)

8.1 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist mit wassergebundenen und / oder wasserundurchlässigen Materialien, z.B. Schotterdecke, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen vorzuziehen. Auch der Unterbau muss entsprechend wasserundurchlässig sein.

8.2 Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen und der Stellplätze zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

8.3 Erforderliches Grünvolumen
Je Baugrundstück sind Pflanzungen gemäß dem Artenspektrum der Pflanzenliste anzulegen:
- pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens 1 höherer Strauch oder 4 mittlere Sträucher.

8.4 **Ö** Öffentliche Grünfläche

8.5 **Ö** Private Grünfläche

8.6 Anpflanzen von Bäumen; an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume gemäss dem Artenspektrum der Pflanzenliste zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsstrassen, Grenzveränderungen) zulässig.

8.7 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**
Innerhalb dieser Flächen sind freiwachsende Heckengehölze, mindestens 3-reihig zu pflanzen. Je 10 laufende Meter ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

8.8 Die Lärmschutzmauer bzw. der -zaun entlang der Müllheimer Talstraße ist zu begrünen.

8.9 Stellplatzübergrünung
Je 3 öffentliche Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

8.10 Für alle Begrünungsmaßnahmen sollen Arten gemäss der folgenden Pflanzenliste verwendet werden, weitere landschafts- und standortgerechte Arten sind zulässig.

Bäume im öffentlichen Straßenraum:

- | | |
|--------------------|------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Corylus colurna | Baumhasel |

Bäume öffentliche und private Grünflächen:

- | | |
|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sargantii | Zierapfel |
| Prunus sargentii | Zierkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Obstbaumhochstämme | |

Sträucher öffentliche und private Grünflächen:

- | | |
|---------------------|------------------|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Roter Hirtengel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfeifhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

Bäume Betentalplatz:

- | | |
|---------------------|-------------|
| Platanus acerifolia | Platane |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Bäume Grundelbachgrünzone:

- | | |
|--------------------|--------------|
| Alnus glutinosa | Schwarzalpe |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix fragilis | Bruchweide |
| Ulmus laevis | Fleislerulme |

Sträucher Grundelbachgrünzone:

- | | |
|-----------------|-----------|
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix viminalis | Kortweide |

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

9.1 **XX** Aktive Lärmschutzmaßnahme / Lärmschutzwand oder -zaun
Höhe mindestens 1,5 m

9.2 **X** Bei den südlich der Planstrasse A parallel zur Müllheimer Talstraße angeordneten Gebäuden sind an den zur Müllheimer Talstraße hin orientierten Gebäudewänden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (entsprechend einem Schalldämm-Maß R_w 35 bis 39 dB in funktionsfähig eingebautem Zustand) einzubauen.

9.3 **XX** Bei den nördlich der Burggasse angeordneten Gebäuden sind an den zur Burggasse hin orientierten Gebäudewänden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (entsprechend einem Schalldämm-Maß R_w 35 bis 39 dB in funktionsfähig eingebautem Zustand) einzubauen. Darüber hinaus sind bei Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Burggasse hin orientiert sind, schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

10. Sonstige Planzeichen

- | | | |
|------|-------------------------------------|--|
| 10.1 | Art d. baul. Nutzung, GRZ, Bauweise | Nutzungsschablone |
| 10.2 | | Grenze des Geltungsbereichs |
| 10.3 | | Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Bauweisen |
| 10.4 | 111,11 | Geplante Straßen- und Geländehöhen
Von den Geländehöhen kann in Ausnahmefällen geringfügig abgewichen werden. |
| 10.5 | | Geplante Stützmauern |

B Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise

- Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
-
-
- 111,11 eingemessene Bestandshöhen
-
-
-

C Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Freiflächengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
 - Einfriedigungen sind in einer Höhe von maximal 1,5 m, an der straßenzugewandten Grundstücksseite gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Gehwegrand bzw. an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen gemessen ab Oberkante Gelände, zulässig.
Nicht zulässig sind geschlossene Metallkonstruktionen sowie Einfriedigungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel oder Pfeiler).
 - Bei den Reihen- und Doppelhäusern dürfen zwischen den Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von maximal 2,0 m über der Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden.

1.3 Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstrassen und der vorderen Baugrenze, sind mit Ausnahme von Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Nutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

1.4 Die Grundstücksteile hinter der hinteren Baugrenze sind vollständig und dauerhaft zu begrünen.

1.5 Die Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

2. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung mit mehr als zwei Zimmern sind zwei PKW Stellplätze als Garage, offener Stellplatz oder Carport zu errichten.

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 107.B für den Bereich „Müllheimer Tal“ (vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

Verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB)	Die verkürzte Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht.	am	16.05.2002
	Die Beschneidung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte durch Schreiben	am	16.05.2002
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.05. bis 11.06.2002.	am	11.06.2002
	Es wurden keine relevanten Anregungen vorgebracht.	am	03.07.2002
Satzung (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen	am	03.07.2002
	Weinheim, 23.08.2002		

gez. Bernhard (Bernhard) Oberbürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO) am 24.08.2002

Aufstellungsverfahren zur Satzung über örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Müllheimer Tal“

Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO)	Die Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht.	am	24.10.2001
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 31.10. bis 30.11.2001	am	30.11.2001
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	12.12.2001
Satzung (§ 10 BauGB, i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO, § 4 GO)	Die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am	12.12.2001
	Weinheim, 23.08.2002		
	gez. Bernhard (Bernhard) Oberbürgermeister		
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am	29.12.2001

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.08.2001
Bauabstandsverordnung (BauAV) i.d.F. vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 19.12.2000
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 19.12.2000

Bearbeitung
BUTSCH
INGENIEURBERATUNG
Badenweilerstraße 10
74232 Schwanau
Telefon: 07141 12 77 94
Fax: 07141 12 77 95



Bebauungsplan Nr.107.B für den Bereich „Müllheimer Tal“ (Änderung des Bebauungsplans Nr.107.A)

Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Müllheimer Tal“

In Kraft getreten am 24.08.2002 Maßstab 1 : 500

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats zustande gekommen.

Weinheim, 23.08.2002
gez. Bernhard (Bernhard) Oberbürgermeister

