

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.(1) Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiet

(§ 1 Abs.(3) BauNVO und § 1 Abs.(4) BauNVO)

- M - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- eGE - Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.1.2 Grundstücksgrößen

- Für die drei Grundstücke, die als eGE ausgewiesen sind, wird eine Mindestgröße von 2.000,00 m² festgesetzt.
- Für die beiden Grundstücke für die Feuerwehr und dem Bauhof, die innerhalb des eGE ausgewiesenen Geländes liegen, wird eine Mindestgröße von 900 m² festgesetzt.
- Für die Grundstücke in den Mischgebieten, die für eine Einzehausbauabteilung ausgewiesen sind, wird die Mindestgröße auf 370 m² festgesetzt.

1.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI (§ 1 Abs. (5) BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs.(2) BauNVO sind nicht zulässig:

- Nach Ziffer 5 - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nach Ziffer 6 - Gartenbaubetriebe
- Nach Ziffer 7 - Tankstellen
- Nach Ziffer 8 - Vergnügungstätten

1.1.4 Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI (§ 1 Abs.(6) BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs.(3) BauNVO:

- Vergnügungstätten - sind nicht zulässig

1.1.5 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im eGE (§ 1 Abs.(5) BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs.(2) BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:

- Nach Ziffer 1 - Lagerplätze
- Nach Ziffer 3 - Tankstellen

1.1.6 Beschränkung bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im eGE (§ 1 Abs.(4) Nr. 2 BauNVO)

Die Nutzungen im Sinne von § 8 Abs.(2) Nr. 4 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur in Gebäuden zulässig

1.1.7 Unzulässigkeit von Ausnahmen im eGE (§ 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- Vergnügungstätten sind nicht zulässig

1.1.8 Zulässigkeit von Ausnahmen im eGE (§ 1 Abs.(6) Nr. 2 BauNVO)

Ausnahme im Sinne von § 8 Abs.(3) Nr. 1 und 2 BauNVO

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind allgemein zulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.(1) Nr. 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs.(2) Nr. 1 und § 19 Abs.(4) Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs.(2) und § 20 Abs.(3) BauNVO)

Die Eintragungen gelten als öffentliche Grünflächen - Streuobstwiese mit Obstbaumstamm - auf empfohlener Aussaat von Glatthaferweizenschilf - im Gemakungsbelt "Am Haserack" ausgewiesen. Westlich des geplanten Fußweges bis zum Winkelpfad (Grenze des Bebauungsplanes) bleiben die privaten Grünflächen - Baum- und Wengarten erhalten - (siehe Begründung). In diesem Gebiet sind Gartenläuben bis 30 m² Rauminhalt zugelassen. Diese dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstellen enthalten.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs.(2) Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs.(3) Satz 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen (Traufhöhe- TH, Firsthöhe- FH) werden wie folgt festgesetzt:

Definition von TH und FH:
Die max. Traufhöhe TH ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Die max. Firsthöhe FH ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Die nachfolgend aufgeführten Maße beziehen sich auf OK Straßenrand an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Gebäudemitte

Plangebiet MI:

- für eingeschossige Gebäude: TH max. 4,00 m, FH max. 11,00 m
- für zweigeschossige Gebäude: TH max. 7,00 m, FH max. 12,00 m
- Garagen: TH max. 2,80 m, FH max. 5,80 m

Plangebiet eGE:

- für eingeschossige Gebäude: TH max. 5,00 m, FH max. 12,00 m
- für zweigeschossige Gebäude: TH max. 7,00 m, FH max. 12,00 m

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise im MI

- Offene Bauweise gem. § 22 Abs.(2) BauNVO

1.3.2 Bauweise im eGE

- Offene Bauweise gem. § 22 Abs.(2) BauNVO
- Abweichende Bauweise - b - gem. § 22 Abs.(4) BauNVO

Die Unterstellhalle für technische Geräte auf dem gemeindeeigenen Grundstück für den Bauhof ist an der östlichen Grenze als Grenzbau zu errichten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.(1) Nr. 6 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO)

- Im Plangebiet eGE werden nach § 9 Abs.(1) Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen auf diesen Grundstücksstellen auf zwei begrenzt.
- In den Plangebiet MI sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.3.4 Untergeordnete Nebenanlagen

(§ 14 Abs.(1) und § 23 Abs.(5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Vorgartentflächen, sind im Sinne des § 14 Abs.(1) BauNVO zulässig. Gerätehütten bis zu 12 m² umbauten Raumes. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle enthalten.

1.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.(2) BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.3.6 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs.(1) Nr. 4 BauGB)

- Plangebiet MI

Stellplätze und Garagen sind auf den dafür festgelegten und - soweit im Plan eingezeichnet - nur mit den festgesetzten Einfahrten zulässig. Sie sind in der Gruppe einheitlich zu gestalten. Soweit keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, müssen diese einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m aufweisen.

- Plangebiet eGE

Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auch überdachte Stellplätze und Stellplätze in Gebäuden mit geschlossenem Dach.

1.3.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs.(1) Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sicherbekindenden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Befreiung und Einfriedung ist bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

1.3.8 Verkehrsrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Planeintragungen sind sie gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Fußwege, Parkflächen und Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsanlagen. Die Weisenstraße mit ihrer Anbindung an die Landstraße L 506 und dem Teilstück nach Norden zur Grenze des Bebauungsplanes sind als Trennflächen mit einseitigen Gehwegen und die Planstraßen A, B, C - Wohnstraßen - als Mischflächen vorgesehen. Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinien.

Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung:

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen).

- zwischen Portugiesenweg und Rieslingweg westlich der Bebauungsflächen ist eine Fläche zur unterschiedlichen Nutzung (Parkreserve und Festplatz) und Parkflächen nur für Omnibusse ausgewiesen.
- Fiedweg mit Verkehrsbeschränkung "Nur für landwirtschaftlichen Verkehr" an der Nordgrenze des Bebauungsplans.

1.3.9 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB)

Entlang den Bereichen ohne "Ein- und Ausfahrten" sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.3.10 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs.(1) Nr. 12 BauGB)

Für die Trafostation wird dem Versorgungsträger (Platzwerke) auf der gemeindeeigenen Grundstücksfläche des Bauhofes das Recht auf Grenzbebauung sowie nach § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

1.3.11 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs.(1) Nr. 15 BauGB)

Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. In dessen Grünordnungsplan sind die landespflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich von Schäden am Naturschutz und Landschaftsbild erläutert.

Die Ausgleichsflächen sind als öffentliche Grünflächen - Streuobstwiese mit Obstbaumstamm - auf empfohlener Aussaat von Glatthaferweizenschilf - im Gemakungsbelt "Am Haserack" ausgewiesen. Westlich des geplanten Fußweges bis zum Winkelpfad (Grenze des Bebauungsplans) bleiben die privaten Grünflächen - Baum- und Wengarten erhalten - (siehe Begründung). In diesem Gebiet sind Gartenläuben bis 30 m² Rauminhalt zugelassen. Diese dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstellen enthalten.

1.3.12 Wasserflächen

(§ 9 Abs.(1) Nr. 16 BauGB)

Leissegraben - Gewässer III. Ordnung

Die Verrohrung des Leissegrabens (Betrohre Durchmesser 600 mm) über private Grundstücke. Der eingezeichnete Trassenverlauf ist nach großer Einschätzung der örtlichen Festsetzungen vorgenommen.

Belastungen der Grundstücke mit einer Grundriestbarkeit sind nicht festsetzbar.

Zur Fremdnutzung der ausgewiesenen Baugrundstücke ist eine Umlegung erforderlich.

Eine wasserrechtliche Genehmigung und Umplanung ist mit den zuständigen Behörden einzuleiten. Hierbei sollte eine weitgehende Renaturierung des Bachverlaufs mit Retentionsflächen und artgerechter Bepflanzung der Südoeste angestrebt werden.

Der vorhandene Baumbestand am jetzigen Auslauf ist zu erhalten, ebenso der vorhandene eingetragene Baumbestand in diesem Bereich.

1.3.13 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.(1) Nr. 14 BauGB)

Durch die Bebauung bzw. Erschließung des Baugbietes werden die Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser nachteilig verändert. Nach § 62 LVVG ist der Verursacher der Oberflächenversickerung zum Ausgleich der Wasserführung verpflichtet.

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Verkehrsflächen - alle befestigten Straßenflächen und alle Parkflächen westlich der Einmündung Weisenstraße - Edeheimer Straße erhalten eine Niederschlagswasserabteilung als Regenwasserkanal zum zentralen Regenrückhaltebecken an der Ostgrenze des Bebauungsgebietes zwischen Leissegraben und Weisenstraße mit geschlossenem Oberlauf in den Leissegraben als Vorfluter.

Die Verkehrsflächen - Parkflächen ostwärts der Einmündung Edeheimer - Weisenstraße - ermöglichen oberflächennah in eine Grünfläche mit Versickerungsmulde westlich des Feuerwehrgebäudes. Die Versickerungsmulde ist an den Regenwasserkanal mit einem Notüberlaufschacht anzuschließen.

1.3.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.(1) Nr. 25a BauGB)

Straßenbegleitlinien - öffentliche Parkplätze Bauhof der Gemeinde

Baugrundstück der Gemeinde Rhodt für die Feuerwehr d. VBG Edenkoben

Baumstandorte für großkronige Bäume

- (I) Wuchsordnung

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Arten - siehe Vorschlagsliste Ziffer 1 Baumstandorte für mittelkronige Bäume

- (II) Wuchsordnung

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 15 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Arten - siehe Vorschlagsliste Ziffer 2

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

eGe Eingeschränktes Gewerbegebiet

Mi Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,2) Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

SD 30°-45° Dachneigung

ZD Zeltdach

WD Walmdach

PD Fulldach

FD Flachdach

SD Schrägdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

b1 Besondere Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

▲ nur Hausgruppen zulässig

Baulinie

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F Feuerwehr

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsrflächen (inkl. Parkflächen und Gehwege)

Gehweg

Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

20 KV Doppelkabelleitung, unterirdisch

20 KV-Freileitung, oberirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Dauerkleingärten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Zweckbestimmung: Retentionsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

GGa Gemeinschaftsgaragen

Ga Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Bestehendes Gebäude/ Nebengebäude

Sichtwinkel

Firstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung

Hinweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung

Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

Dachform

Dachneigung

Nutzungsschablonen

A1 MI I

A2 MI II

A3 MI II

A4 MI II

B1 eGE II

B2 eGE II

B3 eGE I

B4 eGE I

0,4 @ 0,9

0,4 @ 0,9

0,4 @ 0,9

0,4 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,8 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

0,7 @ 0,9

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Baumstandorte vom Straßenbegleitgrün sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen und zu unterhalten.

Die Baumstandorte der gemeindeeigenen Grundstücke sind gruppenweise mit Hecken und Sträuchern zu umplanzen, zu unterpflanzen und zu unterhalten - siehe Planziele im Grünordnungsplan.

1.3.15 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs.(1) Nr. 25b BauGB)

Die Bäume sind zu erhalten, abgehende Bäume sind zu ersetzen.

1.3.16 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs.(1) Nr. 24 BauGB)

Die Untersuchungsbericht 04.1004 vom 20.10.1994 für das Schalltechnische Immissionsgutachten des Ingenieurbüros für Bauakustik Wille, Mannheim, aufgeführten Lärmquellen sind durch die Ausführung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen gegenstandslos.

Die Immissionen der Fahrzeuggeräusche im Plangebiet B - Eingeschränktes Gewerbegebiet - werden nicht überschritten, während für das Plangebiet A "Mischgebiet" diese in der Nachtzeit geringfügig überschritten werden. Trotzdem diese Bewertung mit gewissen Unsicherheiten behaftet ist und die max. Überschreitung als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV anzusehen ist, muss bei der Gebäudeplanung im Plangebiet A der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 berücksichtigt werden. Dabei kann für die schutzbedürftigen Räume bereits durch eine entsprechende Grundrissgestaltung ohne Zusatzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm gewährleistet sein.

Für die schutzbedürftigen Räume im Bereich der Parkplatflächen im Nordwesten und parallel zur Edeheimer Straße ist der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachzuweisen. Dabei sind die in diesem Gutachten an den kritischen Aufpunkten A und B berechneten Einzelmmissionen - Gewerbelärm und Fahrzeuglärm - auf den öffentlichen Straßen und den Parkplätzen zugrunde zu legen. Die Haussetzen zu den Parkplätzen sind dem Lärmpegelbereich III und die Seitenwände dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB, § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

(§ 88 Abs.(1) Ziff. 1 LBauO)

- Plangebiet - MI

Die Oberfläche der Außenwände ist zu verputzen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen und Sichmauerwerk im Bereich der Giebel zulässig.

- Plangebiet eGE

Für die Wohngebäude in diesem Gebiet gilt das Vorhergesagte.