



ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude vorhanden
	Gebäude geplant
	Stellung der baulichen Anlagen - zwingend festgesetzte Hauptfestschriftung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
	Wirtschaftsweg
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün gem. Textziff. A 6.3
	Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün gem. Textziff. A 6.3
	Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz gem. Textziff. A 6.3
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gem. Textziff. A 6.4
	Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 6.1
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen in der Verkehrsfläche und in der Verkehrsgrünfläche gem. Textziff. A 6.3
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
	Rechter Winkel
	Elt-Freileitung mit Schutzzone
	Allgemeines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
	Hangtyp : bergseitig 1-geschossig
	talseitig 2-geschossig
	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppen zulässig
	Grundflächenzahl als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 - 7 BauGB i.d.Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art.1 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes**
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs.1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S. 118)**
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB u. BauNVO**
- A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 9 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Die Festsetzung I/II "Hangtyp als Höchstmaß" erfordert, die Gebäude I-geschossig auszuführen oder als Hangtyp (bergseitig I-geschossig, talseitig max. 2-geschossig) der Geländeneigung anzupassen.
- A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
- 2.1 Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), gemessen zwischen dem u.a. Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, werden wie folgt festgesetzt:
- I-geschoss. Gebäude und Hangtypen (I/II)**
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden:
- auf der Bergseite: mind. 3,40 m u. max. 3,80 m ab OK Gehweg
auf der Talseite: max. 6,20 m ab OK natürl. Gelände
- bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden:
- auf der Bergseite: max. 4,60 m ab OK natürl. Gelände
auf der Talseite: max. 6,20 m ab OK natürl. Gelände
- II-geschoss. Gebäude**
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden:
- auf der Bergseite: max. 6,20 m ab OK Gehweg
auf der Talseite: max. 6,20 m ab OK natürl. Gelände
- bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden:
- auf der Bergseite: max. 6,20 m ab OK natürl. Gelände
auf der Talseite: max. 6,20 m ab OK natürl. Gelände
- Bei quer zu den Straßen und Wegen stehenden Gebäuden (an längsgeneigten Straßen) sind diese Höhen sinngemäß anzuwenden.
- 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundräumlich bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.
- 2.3 Die natürliche Geländeoberfläche ist im Bauantrag durch die Höhenangabe über NN zu vermerken und im Gelände zu sichern. Bei längsgeneigtem Gelände wird der Messpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe auf der straßenseitigen Hausseite und bei 1/2 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgesetzt (s. Schemaskizze)
- A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**
- Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**
- 4.1 Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung, sofern im Plan nichts anderes vermerkt ist.
- 4.2 Die Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 4.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Bauwuch in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

- A 5. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB)**
- 5.1 Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
- 5.2 Bei talseitig zur Straße stehenden Wohngebäuden darf der Erdgeschoß-Fußboden nicht tiefer als der Gehweg liegen. Der Vorgartenbereich ist erforderlichenfalls bis zur Gehweghöhe aufzufüllen.
- A 6. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V. mit LPPfG - Landschaftspflegegesetz Rh-Pf., i.d.F. vom 27.3.1987)**
- 6.1. Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei notwendiger Fällung oder natürlichem Abgang durch standortgerechte, gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
- 6.2 Die in der Planzeichnung dargestellten, zu pflanzenden Bäume entlang der Straßen sind mit mind. 4,0 qm großen, dauerhaft zu begründenden Pflanzinseln zu versehen.
- 6.3 Auf den Schutzgrünflächen und Verkehrsgrünflächen sowie auf den privaten Grünflächen ist eine mehrreihige, stufig aufgestaute Pflanzung anzulegen. Je 1,5 qm Fläche ist ein Strauch, je 100 qm ein Baum 2. Ordnung oder je 150 qm ein Baum 1. Ordnung vorzusehen.
- 6.4 Mind. 30 % der Fläche des Kinderspielplatzes ist mit standortgerechten Gehölzen dauerhaft zu begründen. Wege- und Platzflächen sind mit wasserbindenden Decken zu befestigen.
- 6.5 Mindestens 20 % der Wandflächen der Gebäude sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Mindeststandard: Je 4 qm zu begründende Wandfläche ein Selbstklimmer oder ein Rankgerüst für sonstige Kletterpflanzen.
- 6.6 Vegetationsauswahl für Pflanzungen nach Ziff. A 6.1 bis 6.5, 6.7 u. B 9 Bäume und Sträucher sind vorrangig aus nachstehenden Artenlisten auszuwählen.
- LISTE 1 Pflanzungen auf tiefergründigen, gut wasserversorgten, jedoch nicht grundwasserbeeinflussten Löß-, Lößlehm- und Mergelböden:**
- | | | |
|---|----------------|---------------|
| Bäume 1. Ordnung | Stieleiche | Spitzahorn |
| | Esche | Winterlinde |
| | Feldulme | Bergahorn |
| | Flatterulme | |
| Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm | | |
| Bäume 2. Ordnung | Hainbuche | Wildapfel |
| | Feldahorn | Wildbirne |
| | Wildkirsche | Elsbeere |
| | Speierling | |
| Hochstämme, 2 x verpflanzt, o.B., Stammumfang 8-10 cm | | |
| Sträucher | Hartrieel | Schlehe |
| | Hasel | Heckenkirsche |
| | Pfaffenhütchen | Berberitze |
| | Hundsrose | |
| 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 60-100 cm | | |
- LISTE 2 für die Bepflanzung der Gewässerrandbereiche entlang des Eisbaches (Flächen für Ersatzmaßnahmen gem. Textziff. A 6.7)**
- | | | |
|--|------------------|----------------|
| Bäume 1. Ordnung | Esche | Bergahorn |
| | Stieleiche | Spitzahorn |
| | Feldulme | Schwarzpappel |
| | Flatterulme | |
| Hochstämme, 2 x verpflanzt, o.B., Stammumfang 8-10 cm | | |
| Bäume 2. Ordnung | Hainbuche | Wildbirne |
| | Feldahorn | Schwarzzerle |
| | Wildkirsche | Bruchweide |
| | Wildapfel | Mandelweide |
| Heister, 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 150-175 cm | | |
| Sträucher | Waldrebe | Pfaffenhütchen |
| | Holunder | Hundsrose |
| | Wasserschneeball | Kornelkirsche |
| | Hasel | Traubenkirsche |
| 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 60-100 cm | | |

- LISTE 3: alte Hochstamm-Obstbaumsorten**
- | | |
|-----------------|------------------------|
| Apfel: Boskop | Birne: Clapps Liebling |
| Gewürzluken | Gellerts Butterbirne |
| Gravensteiner | Gute Graue |
| Klarapfel | |
| Roter Berlepsch | Speierling |
- LISTE 4 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:**
- | | | |
|----------------|------------------|------------------|
| Pfeifenwinde | Kletterhortensie | Kletterbrombeere |
| Trompetenblume | Winterjasmin | Weinrebe |
| Baumwürger | Geißblatt | Glyzine |
| Spindelstrauch | Wilder Wein | Spalierobst i.S. |
| Efeu | Knöterich | Rosen i.S. |
| Hopfen | | |
- 6.7 Ausgleichsfläche - Ersatzmaßnahmen (s. Plan - Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen)**
- 6.7.1 Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen für innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden folgende gemeindeeigene Grundstücke bzw. Grundstücksteile: die Flurstücke Nr. 501/3, 517/1, 576, 526, 518/5, 519/7, 519/11, 574/6, 573/2, 574/4, 520/3, 572/2, 571/2, 521/3, 570/2, 522/3, 517/2, 517/3, 586/5, sowie Teile des Flurstücks Nr. 546/4, als Geltungsbereich II und im Bereich des Ortsteiles Mühlheim das Flurstück Nr. 278, Teile der Flurstücke Nr. 277 und 276/2 als Geltungsbereich III festgesetzt.
- 6.7.2 Auf Teilen des Flurstücks 501/3 sind die vorhandenen Nadelgehölze zu roden und durch eine 3-reihige Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen nach Textziff. A 6.6 zu ersetzen. Je 1,5 qm ist ein Strauch, je 100 qm ein Baum 2. Ordnung und je 150 qm ein Baum 1. Ordnung vorzusehen.
- 6.7.3 Auf den Parzellen 576, 570/1, 278, sowie Teilbereiche der Parzellen 277 und 276/2 sind Strauchbestände aus hochstämmigen Obstbäumen regionaler Obstsorten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenflächen sollen sich durch natürliche Sukzession begrünen und sind durch eine einschichtige Mahd ab Mitte September zu pflegen. Zum Zwecke des Arten- und Biotopschutzes bleiben mindestens 20 % der Flächen ungemäht.
- 6.7.4 Entlang des Eisbaches sind am nördlichen Ufer- bzw. Grabenrand mind. 15 Bäume 1. oder 2. Ordnung und im Abstand von ca. 30,0 m größere Strauchgruppen aus Gehölzen nach Textziff. A 6.6, Liste 2, anzupflanzen. Pflegemaßnahmen entlang des Gewässers sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- 6.7.5 Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei notwendiger Fällung oder natürlichem Abgang sind diese durch standortgerechte, gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO**
- B 7. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO)**
- 7.1 Dachform und Dachneigung
- | | | |
|--------------------------|--|---------|
| Wohngebäude | : Satteldach | 30°-85° |
| Garagen und Nebengebäude | : begrüntes Flachdach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude | |
- 7.2 Bei Wohngebäuden mit Satteldach sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pattdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,2 m festgesetzt. Die Dachneigung muß sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Bei kleinen Dachteilen (max. 1/3 der Gebäudebreite) sind Neigungen bis 60° zulässig.
- 7.3 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.
- 7.4 Die Breite von Gauen darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2 die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die maximale Gaubenbreite wird mit 4,0 m festgesetzt.
- 7.5 Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Es gilt die Längenbeschränkung wie bei Gauen.

- B 8. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr.3 LBauO)**
- 8.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf einschließlich eines Sockels das Maß von 1,50 m, gemessen ab OK natürlichem Gelände, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze, das Maß von 1,0 m, gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf alleinig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 8.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Altheitig dürfen keine geschlossenen Metallkonstruktionen sowie keine Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.
- 8.3 Für die an die freie Landschaft angrenzenden Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune o.ä. ohne Sockel zulässig.
- B 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr.3 LBauO)**
- 9.1 Der Vorgartenbereich, d.h. die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante Baukörper, ist gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche muß mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.
- 9.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu mindestens 30 % mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen. Auf je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbau 2. Ordnung zu pflanzen.
- 9.3 Private Gehwege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdrüchlässigen Belägen, z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, herzustellen.
- 9.4 Die Pflanzenauswahl ist nach Textziffer A 6.6 vorzunehmen.
- C. UNVERBINDLICHE SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- C 10. Die im landesplanerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan, Stand Dez. 92, angeführten Pflanzanordnungen sollen spätestens im 1. Jahr nach Ingebrauchnahme des jeweiligen Gebäudes auszuführen.
- C 11. Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder, vorbehaltlich einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§ 2 Abs.1 WHG, [Wasserhaushaltsgesetz] i.V. mit § 3 Abs.1 Nr.5 WHG) auf den Grundstücken versickert werden.
- C 12. Stellplätze für Mülltonnen sollen durch dauerhaft begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung geschützt werden.
- C 13. Bei den im Plangebiet durchgeführten Tiefbauarbeiten sollen die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes beachtet werden.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.1989

Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.06.1991 bis 25.05.1991

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.05.1991 bis 28.06.1991

Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.10.1991

Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.10.1991

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.10.1991

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.10.1991

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.1991 bis 06.12.1991

Beschluß über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.12.1992

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 16.02.1993

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 25.02.1993

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.1993 bis 13.04.1993

Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 13.07.1993

Beschluß über die erneute öffentliche Auslegung am 28.04.1994

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 16.06.1994

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung am 09.06.1994

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 27.06.1994 bis 29.07.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 05.12.1994

Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 05.12.1994

Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB am 05.12.1994

Anzeige des Bebauungsplanes gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 01.02.1995

Anzeigevermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Obrigheim, den **17.5.1995**

Ortsbürgermeister

2. Ausfertigung **Amtsplan**

GEMEINDE OBRIGHEIM - ALBSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SCHLEGELWEG"

M 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER, MANNHEIM

GRÜNDUNGSART: LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING. REICHENBACH, WORMS

30.04.1991 / 10.10.1991 / 15.01.1993 / 13.07.1993 / 05.12.1994