Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1 Bauweise
- 2 Zahl der Vollgeschosse
- 3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- 4 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- 5 Dachform und Neigungswinkel
- 6 Baufelder
- Satteldach
- max. Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)
- unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- nur Kettenhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- Kennzeichnung für Baugebietsteile
- Kennzeichnung für Grünflächen
- Hauptfirstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
  - hier: Bohlweg
  - hier: verkehrsberuhigte Gestaltung
  - hier: öffentliche Parkplätze
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
  - hier: Sichtwinkel- und Kreuzungen
- prinzipielle Fußwegführung in öffentlichen Grünflächen
- Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) 5 BauGB)
  - hier: Kindergarten
- Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Kinderspielplatz (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Erdgeschossige Erweiterungszone (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Versorgungsanlagen für Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)
  - hier: Umspannstation
- Versorgungsanlagen für Gas (§ 9 (1) 12 BauGB)
  - hier: Gruskreglerstation
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. textl. Festsetzung)
- ST Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- GGR Gemeinschaftsgaragenanlage (§ 9 (1) 4 BauGB)
- GCP Gemeinschaftscarports (§ 9 (1) 4 BauGB)
- GTG Gemeinschaftstiefgarage (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- Lärmschutzwand (§ 9 (1) 24 BauGB)
- h= 2,00 m Höhe der Lärmschutzwand
- Symbole für besondere Fassadengestaltung
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB) hier: passiver Lärmschutz
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB) (prinzipielle Standorte)

Corylus colurna -	Baumhasel	
Fraxinus excelsior	Esche	
Acer platanoides oder pseudoplatanus	Spitzahorn Bergahorn	
Tilia "Glenleven"	Linde	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	
Crataegus laviigata	Rotdorn	
Tilia "Euchlora"	Kaiserlinde	

- Pflanzgebot für Schling- und Kletterpflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253 zuletzt geändert durch Einigungsvertrag (f. vertr.) vom 31.8.90, BGBl II v. S. 889).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch f. vertr.: BGBl II, S. 889, 1122)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1990, S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO/BW) in der Fassung von 28.11.1983 (GBl., S. 770), (geändert durch Gesetz vom 08.01.1990 (GBl., S. 1)

Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 1-27 der BauNVO und gemäß § 73 LBO/BW werden folgende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 1 BauGB und gemäß § 16 (3) BauNVO

Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet:

Abhängig von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dürfen folgende Traufhöhen nicht überschritten werden:

Anzahl der Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I	max. 4.00 m	max. 10.00 m
II	max. 7.00 m	max. 13.00 m
III	max. 9.50 m	max. 17.00 m
Höhe Erdgeschoßfußboden	max. 0.75 m	

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der im Mittel gemessenen angrenzenden Straßenoberfläche.

- In den Baugebieten A und auf überbaubaren Flächen, für die 1 Vollgeschoß festgesetzt ist, ist ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum zulässig, wenn die zulässige GFZ sowie die max. Traufhöhe nicht überschritten wird.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB und § 19 BauNVO

Die in Bebauungsplan mit den Zeichen ▨ ausgewiesenen bebauten Flächen können in einer Bautiefe von 3,00 m nur durch Hintergarten und überdeckte Veranden bis zu einer maximalen Traufhöhe von 3,25 m genutzt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen (§ 73 LBO).

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0.5 zulässig.

4. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Kleinterhaltung im Sinne der BauNVO sind ausgeschlossen.

5. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1), § 21a (4) und § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 25a BauGB

- In den Baugebieten A sind die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.
- In den Baugebieten B1 sind die Stellplätze innerhalb der Baufenster unterzubringen. Ausnahmsweise sind Stellplätze im Vorgarten zulässig.
- In den Baugebieten B2 sind die Stellplätze auf den mit ST gekennzeichneten Flächen unterzubringen.
- In den Baugebieten B3 sind die Stellplätze auf den mit GCP gekennzeichneten Flächen unterzubringen.
- In den Baugebieten C sind Stellplätze und Garagen in den mit ST gekennzeichneten Flächen unterzubringen.

Garagen sind mit begrünten Flachdach auszuführen. Carports und Gemeinschaftscarports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste C zu begrünen.

Werden die Stellplätze in das Gebäude integriert, so wird die Fläche der Garagen nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtwinkel) gemäß § 9 (1) 10 BauGB

An den Kreuzungen festgesetzte Sichtwinkel sind von Bebauung und sichtbehinderenden Elementen freizuhalten. Die Bewuchshöhe und die Höhe der Einfriedung darf 0,80 m nicht überschreiten. Stellplätze sind nicht zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 und § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB

Zur Auffangen der anfallenden Regenwassers sind in den Grünflächen Versickerungsmulden vorzusehen, die als extensive Wiesenflächen auszubilden und zu unterhalten sind.

Spielplatz:

Zulässig ist ein Kinderspielplatz für die Altersgruppe 6 - 12 Jahre. Der Spielplatz ist mit einer mindestens 2 m breiten Schutzpflanzung einzurahmen.

Mit (*) gekennzeichnete Gehölze der Listen A und B sind nicht zu verwenden.

Ortsrandeingrünung

Innerhalb den als "Flächen zum Anpflanzen - GZ" festgesetzten Streifens ist eine dichte, mind. 3 m breite Pflanzung mit Gehölzen der Liste A und B als Ortsrandeingrünung anzulegen.

8. Verbrennungsverbot gemäß § 9 (1) 23 BauGB

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen und Kaminöfen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumbeheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Kenntnung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Diesel betrieben werden.

9. Flächen für besonderes Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz der Wohngebäude vor Lärmemissionen der B 39 (alt) sind eine Lärmschutzeinrichtung mit der im Plan eingetragenen Höhe zu errichten.

Die Höhenangaben beziehen sich auf eine im Mittel gemessenen Straßenoberfläche der angrenzenden Straße.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In den mit gfLr bezeichneten Flächen ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger des städtischen Versorgungsträger und der Stadtwerke Heidelberg (SWH) festgesetzt.

- Leitungsrecht

In der mit Ir bezeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht von 2,50 m Breite für die Wasserversorgungsleitung DN 250 des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe mit folgenden Auflagen einzutragen:

- die Wasserleitung darf nicht überbaut werden, auch nicht von Garagen
- für Reparaturzwecke ist der Zugang innerhalb des Leitungsrechtes zu gewähren und entgrenzbaut Freiflächenbefestigungen sind im Falle des Reißbaues ist keine Schadenersatzpflicht abzulehnen.
- über der Wasserleitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden

siehe Hinweis Nr. 3

11. Fläche für besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz) gemäß § 9 (1) 24 BauGB

In der Fläche für besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz) sind oberhalb 109 m üNN zur Lärmquelle orientiert nur Fenster und Öffnungen für Nebenräume sowie Fenster mit Lärmschutz der Schutzklasse 3 nach VDI 2719 für Aufenthaltsräume zulässig.

Die zur Lärmquelle hin orientierten Außenwände und der Dachaufbau von Aufenthaltsräumen sind mit einem Schallschutz-Maß von mindestens 40 dB (A) auszuführen.

Schlaf- und Ruheräume sollten der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden und ihre Fenster in diese Richtung öffnen.

12. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

An den Gebäuden östlich der Planstraßen 2 und 4, ausschließlich der an der B 39 gelegenen Gebäude, ist eine Dachseite in eine Westseite umzugestalte zu Garten zu entwässern. Die Versickerungsmulde kann in Bereich der Ortsrandeingrünung (GZ) liegen.

B) Bauordnungsrechtliche Vorschriften
örtliche Bauvorschriften gemäß § 73 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 73 (1) 1 LBO

Dächer

Für das gesamte Plangebiet werden geneigte Dächer mit 45 Grad Dachneigung vorgeschrieben.

Abweichungen in der Dachneigung sind nur ausnahmsweise für drei gegenüberliegende Hausgruppe um max. +/- 5 Grad zulässig.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,80 m einschließlich Rinne und an Ortgang max. 0,30 m betragen.

Die Ausbildung von Dachgauben, Zwerchhäusern und -erkern sind zu Hauseite bzw. Hausgruppe einheitlich auszuführen. Einzelne Zwerchhäuser bzw. Hausgruppe sind in ihrer Breite bis zu einer Breite von 30 % der Traufabschnittslänge zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel in roten farbtönen und kleinteiligen Formaten vorzusehen. Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen sind nur zulässig, wenn Abweichungen aus Ausnahmen der Firstrichtung sind nur für die gesamte Hausgruppe möglich.

Andere Materialien, wie z. B. Grundschen für biologische oder ähnliche Maßnahmen sind ausnahmsweise zulässig.

Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Abweichung gemäß § 31 (1) BauGB von den Vorschriften zur Dachneigung und Farbtönung möglich, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungszweck für Solaranlagen erforderlich macht.

Fassaden

Für die Außenwände sind folgende Materialien und Farben zu verwenden: heller Putz, helles Sichtmauerwerk und Holzverschalungen. Hausseiten bzw. Hausgruppen sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Ist das Ende eines Baufensters mit einem ◁▷ versehen, so sind die dort entstehenden Giebelwände besonders architektonisch zu gestalten (z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Erker, Fensterflächen, Balkone, etc.)

Das Mindestmaß für Vorsprünge beträgt 0,50 m, das Höchstmaß 1,50 m.

2. Gemeinschaftsstellplatzanlagen gemäß § 73 (1) 5 LBO

Die Gemeinschafts-Carports sind für die jeweilige Hausreihe bzw. Hausgruppe einheitlich auszuführen. Carports sind aus Holz oder aus Stahl zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude gemäß § 73 (1) 1 LBO

Garagen und Nebengebäude sind an das Hauptgebäude anzuglidern und haben sich in ihrer Gestaltung und Farbgebung an dieses anzupassen.

4. Zulässigkeit von Außenantennen gemäß § 73 (1) 1 LBO

Rundfunk- und Fernsehantennen sind unter der Dachhaut unterzubringen. Parabolantennen sind bis 95 cm Durchmesser zulässig.

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind Gemeinschaftsantennenanlagen herzustellen.

5. Müllbehälter

Mülltonbalter und Müllboxen sind in Gestaltung, Material und Farbgebung der Gebäudeumwand anzugleichen oder vollständig zu begrünen.

6. Festsetzungen für Außenanlagen gemäß § 73 (1) 5 LBO i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB

Gartenzone:

- In den Baugebieten der Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser ist pro Grundstück ein großkroniger Laubbaum der Liste A oder ein hochstämmiger Obst- oder Nußbaum zu pflanzen und zu pflegen.
- In den Baugebieten der Geschoßwohnungsbauten ist pro 100 qm Grundstücksfreifläche ein Laubbaum der Liste A oder ein hochstämmiger Obst- oder Nußbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Die nicht überbaubare Fläche über der Tiefgarage ist als Dachgartenfläche auszubilden und zu begrünen.

Die Gemeinschaftsgrünfläche ist für alle Bewohner der entsprechenden Gebäude als nutzbare Grünfläche auszubilden.

Empfehlung zur Kostenmaximierung

Der auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück durch flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone zu versorgen sollte ca. 25 l/m, oberdeckte Versickerungsmulden, Rigolen oder Rohrversickerungen. Die Nutzung des Niederschlagswassers für Grünanlagen sowie für Toilette und Waschmaschinen wird empfohlen.

Hinweis:

1. Die Trinkwasserversorgung von Kindern, Kranken und Senioren sind Aufgaben des staatlichen Gesundheitsamtes. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an das Gesundheitsamt des Landratsamtes Darmstadt-Dieburg.
2. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie die VDI-Richtlinien 2058, 2033 und 2605 sind zu beachten.
3. Für die Grundstücke zwischen Mühlweg und Planstraße 1 ist eine Leitungsrecht (Ir) für die Wasserversorgungsleitung DN 250 des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe eingetragen. Die Grundstücke sind so zu bebauen, daß die Leitung nicht überbaut werden. Sie sind auch so zu bepflanzen (z. B. Ausführung des Kellers in Betonbauweise).

P f l a n z l i s t e

Liste A: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Liste B: Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste C: Kletterpflanzen

Schlingen/Kanker (Kletterpflanzen)	
Clematis	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Selbstklimmer:	
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Mindestpflanzqualität

Bäume: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
Sträucher: 3 x verpflanzte Sträucher, 150 - 200 cm hoch
(* giftige Pflanzen)

"Mühlweg"
Bebauungsplan

29.09.93

M 1:500

0 5 10 20 50

NORD

STADT BAU PLAN
Krieger, Greulich und Partner
Wilhelm-Leuschner-Straße 6
64293 Darmstadt
Tel. (06151)66077
Fax (06151)66079