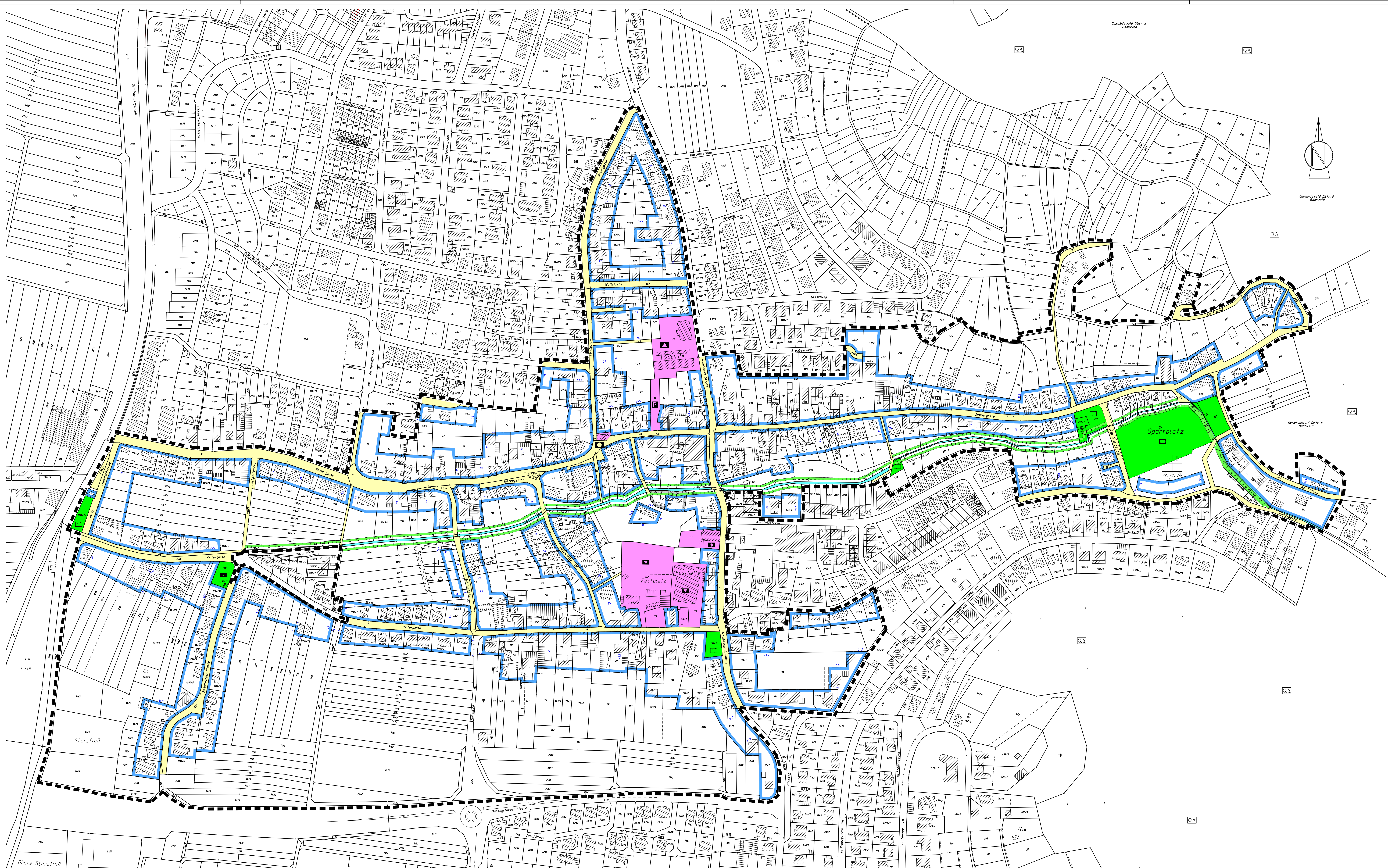




Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 220 und örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Lützelachsen-Mitte“

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.	am 22.11.2000 am 07.07.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ortsüblich bekannt gemacht.	am 03.11.2001 am 14.12.2001 am 08.11.2001
Örtliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Dem Bebauungsplan-Entwurf wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte durch Schreiben. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit. Die freigebliebenen vorgeschriebenen Anlagen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung). Das Ergebnis der Abwägung wurde den Bürgern und Träger öffentlicher Belange, die Anlagen bzw. Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben.	am 11.12.2002 am 21.12.2002 am 20.12.2002 am 07.01.2003 am 25.06.2003 am 25.07.2003 am 30.04.2003 am 22.05.2003 am 25.06.2003 am 25.07.2003 am 25.06.2003
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit. Die freigebliebenen vorgeschriebenen Anlagen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung). Das Ergebnis der Abwägung wurde den Bürgern und Träger öffentlicher Belange, die Anlagen bzw. Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben.	am 08.05.2003 am 22.05.2003 am 25.06.2003 am 25.07.2003 am 25.06.2003
Satzung (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen.	am 25.06.2003
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist der Bebauungsplan sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am 27.09.2003

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
Planzielenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 18.05.1995, zuletzt geändert am 19.12.2000
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 19.12.2000

Katasterunterlagen
(§ 1 (2) PlanZV)
Die Katasterunterlage stimmt mit der Katasterunterlage überein, Stand : August 2003

gez. Meske
Stadtvermessungsamt

gez. Keune
Stadtbauinspektor

Bearbeitung
BUTSCH
INGENIEURBERATUNG



A Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 3, § 20 BauNVO)
1.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Flächen für Gemeinbedarf auf maximal 1,2 beschränkt.
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze

1.3 Bei der Berechnung der Fläche des Baugrundstücks, die für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) herangezogen wird, gilt bei überlappenden Grundstücken (Tiefe mehr als 30,0 m) als hintere Begrenzungslinie eine Linie parallel zur vorderen Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie im Abstand von 30,0 m. Überschreitet die Tiefe des Baufensters (überbaubare Flächen gemäß festgesetzten Baugrenzen) das Maß von 30,0 m, so wird mindestens die Gesamtfläche des Baufensters als Fläche des Baugrundstücks bei der Berechnung der GFZ zugrundegelegt.
Bei Grundstücken mit einer Tiefe von weniger als 30,0 m wird als maßgebliche Berechnungsfläche für die GFZ das Grundstück zugrundegelegt.

2. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
 Flächen für Gemeinbedarf
 Schule
 Kirche

3. Bauweise / Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze
3.2 Einzelhäuser zulässig
3.3 Doppelhäuser zulässig
3.4 Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauNVO)
4.1 Öffentliche Verkehrsfläche
4.2 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 1148, 1149, 1150, 1151 und 1152

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von privilegierten Vorhaben gemäß § 35 BauNVO nur folgende Vorhaben, deren Zulässigkeit im Einzelfall nach § 34 BauNVO zu beurteilen ist, zulässig:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten im Innenbereich bis 40 m³, im Außenbereich bis 20 m³ Bruttorauminhalt.
- Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe
- Gebäude für die Wasserversorgung oder für die öffentliche Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme bis 30 m² Grundfläche und einer Höhe von 5 m
- Terrassenüberdachungen bis 30 m² Grundfläche
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung
- Bauliche Anlagen, die dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen bis 30 m² Grundfläche
- Bauliche Anlagen, die der Aufsicht der Wasserbehörde unterliegen.
- Be- und Entwässerungsanlagen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
- Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalt
- Einfriedigungen
- Stützmauern bis 2 m Höhe
- Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen
- Pergolen
- Schwimmbeckenüberdachungen bis 50 m² Grundfläche
- Vorübergehend genutzte, unbefestigte Lagerplätze für land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse
- Zufahrten zu den oben genannten Anlagen

Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis maximal 50 m² Nutzfläche je Grundstück zulässig. Darüber hinausgehend sind weitere Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur dann zulässig, wenn Auf- und Unterbau wasserdurchlässig sind. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen im Einzelfall erfolgt nach § 34 BauNVO.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 15 BauNVO)
 Öffentliche Grünfläche
 Sportplatz
Im Bereich des Sportplatzes sind bauliche Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke zulässig.
 Kinderspielplatz
 Parkanlage

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 15 BauNVO)
 Öffentliche Grünfläche
 Sportplatz
Im Bereich des Sportplatzes sind bauliche Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke zulässig.
 Kinderspielplatz
 Parkanlage

8. Wasserflächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
 Wasserflächen (Mühlbach, teilweise verdot)

8.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig.

8.3 Im gesamten Geltungsbereich ist Bodenversiegelung nur in erforderlicher Umfang zulässig. Der Anteil an versiegelter Fläche ist auf das funktional umgängliche Maß zu beschränken. Die Befestigung von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist mit wassergebundenen und/ oder wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Schotterdecke, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen vorzuziehen. Auch der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.
Bei baulichen Veränderungen sind versiegelte Flächen, die nicht notwendigerweise versiegelt sein müssen, zu entsiegeln.

9. Sonstige Planzeichen
9.1. Grenze des Geltungsbereichs
9.2. Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
9.3. Bestehende Gebäude
9.4. Altlastenverdachtsfläche gemäß HISTE-Unterlagen (Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen) siehe auch Hinweis C.3

B Satzung über örtliche Bauvorschriften
1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Im gesamten Geltungsbereich sind die unbebauten Grundstücksteile vollständig und dauerhaft zu begrünen.

2. Ableitung der Oberflächenwässer (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Bei allen Neubau- und Umbaumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von sonstigen versiegelten Flächen (z.B. Terrassen) soweit möglich innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen und / oder bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern.

C Hinweise
1. Archäologische Funde sind sofort dem Landratsamt zu melden. Flurdenkmale sind an Ort und Stelle zu belassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen und zu begründen (§§ 16 und 20 DSchG).
2. Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
3. Das Flurstück Nr. 108 ist als altlastenverdächtige Fläche in der historischen Erhebung des Rhein-Neckar-Kreises (HISTE-Unterlagen) als sogenannter „B-Fall“ eingestuft. Der Standort trägt die Flächen Nr. 4948. Es handelt sich um eine Fläche, auf der sich von 1933 bis 1970 ein Betrieb zur Holzverarbeitung befand. Die Vorschriften des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

SD – Nr. GR/074/03
Weinheim, 23.09.2003
gez. Bernhard
Oberbürgermeister

Maßstab 1: 1500
220ge00927