

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8 aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
mizurechnen.

1.2.1.1 Mischgebiet

Im festgesetzten Mischgebiet **MI 1** entlang der Hockenheimer Straße wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Im dahinterliegenden Mischgebiet **MI 2** wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Höhen baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude gilt die Straßenoberkante in der Hockenheimer Straße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade.

Firsthöhen

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine und Antennen, können diese Höhe überschreiten.

Die Firsthöhe wird im Mischgebiet **MI 1** auf maximal 12,0 m und im Mischgebiet **MI 2** auf 8,3 m festgesetzt.

Ausnahmen

Bei der Sanierung bzw. dem Umbau historischer Scheunengebäude, die bereits die festgesetzten Höhen überschreiten, können die Firsthöhen auf Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO im Rahmen des Bestandes ausnahmsweise überschritten werden.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt.

In den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bereichen ist bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen das oberste Vollgeschöß im Dachraum unterzubringen.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Teile der Straßenfassade bis zu einer Länge von 2 Metern dürfen bis zu 1,5 Metern von der Baulinie zurücktreten.

1.3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen

Zur Verbesserung der Grundrißgestaltung kann die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden und zwar maximal auf die Hälfte der Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pergolen, Rankgerüste, Gerätehäuschen, Mülltonnenplätze und erforderliche Kleinkinderspielplätze bis zu einer Grundflächen von max. 16 m² sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Bauweise und Stellung der Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb mit Planzeichen 15.3 PlanzV festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Planstraße A

Die Planstraße A wird entsprechend der bestehenden Straßenführung festgesetzt.

1.5.2 Parkplatz

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist ein Parkplatz vorgesehen. Dabei sind Begrünungsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzung 1.9.2 vorzunehmen.

1.5.3 Fuß- und Radweg

Die vorhandenen Wege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg und Radweg - festgesetzt.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Private Grünflächen

Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind nur Kompostanlagen, Gewächshäuser und Geräteräume mit einer Grundfläche bis maximal 16 m² zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Schutz des Mutterbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

1.7.2 Streuobstwiese

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist im Südwesten des Plangebietes eine Streuobstwiese anzulegen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Obsthochstamm aus den Empfehlungslisten der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzen. Die derzeitige Ackerfläche ist mit einer geeigneten Kraut - Grasmischung einzusäen.

1.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen für Gebäude mit Wohn- und Aufenthaltsräumen

Für Gebäude, die direkt entlang der Hockenheimer Straße errichtet werden, sind Schallschutzanforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V vorzusehen. Danach sind Außenbauteile mit Fenster und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich V zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Fenster, Wände, Türen und Dach = 45 dB(A)).

Im Einwirkungsbereich des Lärms innerhalb des in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Bereichs sind Außenbauteile mit Fenster und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich IV zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Fenster, Wände, Türen und Dach = 40 dB(A)).

Im Einwirkungsbereich des Lärms innerhalb des in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereichs sind Außenbauteile mit Fenster und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich III zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Fenster, Wände, Türen und Dach = 35 dB(A)).

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.9.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der Grünflächen sollten vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen gewählt werden.

1.9.2 Park- und Stellplätze

Je 4 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum aus beiliegenden Empfehlungslisten anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.9.3 Erhaltung von Laubbäumen

Laubbäume mit einem Stammumfang über 60 cm, gemessen in ein Meter Höhe, sind zu erhalten, wenn dadurch die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

1.9.4 Gehölzstreifen

In der Planzeichnung wird mit Planzeichen 13.2.2 PlanzV 90 eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der auf dem Gehölzstreifen befindliche Baum- und Strauchbewuchs ist auf Dauer zu erhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 73 UND 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

In Anlehnung an die Bebauung im Ortskern sind bei neu zu errichtenden Gebäuden nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dabei ist die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung einzuhalten.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird eine Dachneigung von 40° - 46° festgesetzt.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind

- a) freistehend nur mit Satteldach und
- b) an das Hauptgebäude angebaut nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach zulässig;
- c) auf den Flächen für Stellplätze und Garagen auch begrünte Flachdächer.

2.1.2 Materialien

Als Dacheindeckungen sind Ton- oder Betonziegel in Ziegel- und Naturrot und Rotbraun zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Eideckungen aus Metall-, Kunststoff- oder Wellmaterial. Empfohlen werden rote Tonziegel.

2.1.3 Kniestock

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist eine Aufmauerung (Kniestock) von max. 1,00 m zulässig.

Dabei wird der vertikale Abstand zwischen der Oberfläche der Rohdecke des Obergeschosses und der Schnittlinie von aufgehendem Mauerwerk (außen) und Oberfläche Dachhaut gemessen.

2.1.4 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Gauben mit Sattel-, Walm- oder Schleppehdach zulässig.

Die Einzelgauben dürfen in der Gesamtheit ihrer Gaubenfronten ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Die Einzelgauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe wie ca. 1 : 1,5. Bei mehreren Einzelgauben sind deren Unterkanten in gleicher Höhe sowie in den Achsen der darunterliegenden Geschosse anzuordnen.

Dachaufbauten (Gauben) müssen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von mindestens 1,50 m einhalten.

2.1.5 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dabei ist im MD 2 je 200 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

2.1.6 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden.

2.1.7 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

2.2 Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 LBO vom 08.08.1995 wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 m² auf 2 erhöht.

Empfehlungslisten für die Pflanzenauswahl (Bestandteil des Bebauungsplanes):**Liste 1: Bäume und Sträucher zur Gestaltung privater
Gartenflächen, insbesondere Ortsrandbereich**

| Bäume 1. Ordnung | Bäume 2. Ordnung | Sträucher |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Quercus robur Stieleiche | Carpinus betulus Hainbuche | Cornus sanguinea Hartriegel |
| Fraxinus excelsior Esche | Acer campestre Feldahorn | Corylus avellana Hasel |
| Ulmus minor Feldulme | Prunus avium Wildkirsche | Euonymus europaea Pfaffenhütchen |
| Ulmus laevis Flatterulme | Sorbus domestica Speierling | Rosa canina Hundsrose |
| Acer platanoides Spitzahorn | Malus silvestris Wildapfel | Prunus spinosa Schlehe |
| Tilia cordata Winterlinde | Pyrus pyraeaster Wildbirne | Berberis vulgaris Berberitze |
| Acer pseudoplatanus Bergahorn | Sorbus torminalis Elsbeere | Lonicera xylosteum Heckenkirsche |
| Fagus silvatica Rotbuche | mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h | mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v. |
| mind.: Hochstamm, STU 8 - 10 cm, 2x v. | | |

Liste 2: Saatgut zur Anlage extensiver Grünflächen (z.B. Untersaat für Streuobstwiese)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophylla (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

Hinweise:**Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, werden Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen sollte auf dem Grundstück versickert, oder für die Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) genutzt werden. Bei einer Rückhaltung kann das unverschmutzte Oberflächenflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden gesammelt (Verdunstung) oder/und in Zisternen gespeichert werden (Brauchwassernutzung). Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50l pro qm Dachfläche vorgehalten werden.

Immissionen

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, sollen bei Gebäuden Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenen und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

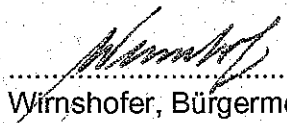
Funde

Archäologische Funde sind unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist in unverändertem Zustand zu belassen.

Altlasten

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten altlastenverdächtigen Fläche, Hockenheimer Straße 86a- wurde eine orientierende Erkundung durchgeführt. Danach sind weitere Untersuchungen für diese Fläche erforderlich. Sämtliche Baumaßnahmen auf diesem Grundstück sind vorher mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Evt. sind diese Flächen erst nach einer Sanierung nutzbar, bzw. sind mit einer Nutzung bauliche Auflagen verbunden.

Ketsch, den 28.06.1998


.....
Wirshofer, Bürgermeister

