

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

- Zulässig sind: - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften...

Ausnahmsweise zulässig sind: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen. Unzulässig sind: - Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) In MI 1 und MI 2 ist keine Grundflächenzahl festgesetzt.

In MI 3 beträgt die Grundflächenzahl 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

In MI 1 und MI 2 ist keine Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Vorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einzufügen.

In MI 3 beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe des angrenzenden Weges in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist dabei zu beachten.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In MI 1 und MI 3 ist eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Hauptgebäude sind zwingend als einseitige seitlich Grenzbebauung zu errichten.

In MI 2 ist eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Bei Grundstücksbreiten unter 12 m sind Hauptgebäude zwingend als beidseitige seitliche Grenzbebauung zu errichten.

Sofern keine Grenzbebauung zugelassen ist, sind die Abstandsflächen gemäß LBauO zu beachten.

1.5 Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zu beachten.

1.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sofern im zeichnerischen Teil festgesetzt sind die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirststrichtungen zu beachten. Abweichungen bis 5 Grad sind zulässig.

1.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

1.8 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich zusätzliche ober- und unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind.

1.9 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken ausreichend dimensionierte Retentionszisternen anzuplanen.

1.10 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen dienen der gärtnerischen Nutzung. Die diesem Zweck dienende Nebengebäude dürfen innerhalb der Grünflächen errichtet werden.

1.11 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zur Einräumung eines Leitungsrechtes (Schutzstreifen 20 kV-Leitung) ist nachrichtlich ausgewiesen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dächer

Zulässig in MI 1 sind für Hauptgebäude Satteldächer und Krüppelwalmdächer, in MI 2 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 50 Grad.

Zulässig in MI 3 sind für Hauptgebäude Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 bis 40 Grad. Nebengebäude und Garagen dürfen auch mit Pultdächern oder flacher geneigten Satteldächern errichtet werden.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausbildung als Schleppgaube, - Einzelne Dachgauben max. 1/3, Summe aller Dachgauben auf einer Dachseite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit überwiegend gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

Anhang Pflanzenliste

Bäume: Höchststämme mit einem Stammumfang von mind. mind. 12 - 14 cm, (3 x verpflanzt)

Table with 4 columns listing trees: Spitzahorn, Feldahorn, Acer campestre, Robinie, etc.

Sträucher:

Table with 4 columns listing shrubs: Hasel, Hartriegel, Kornelkirsche, Liguster, etc.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden...

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten...

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 158 ff.) zu zusetzen...

Die genannten Punkte entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub: Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen...

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-12 BauNVO)

MI Mischgebiet

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

WH Maximale Wandhöhe

FH Maximale Firsthöhe

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

Baugrenze

Baulinie

a Abweichende Bauweise (a1, a2)

Vorgegebene Grenzbebauung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Strom-Freileitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen (Garten)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SD, KWD, WD Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen...

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vermässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzeln wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelle und Örtlich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungsnummern Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

3.5 Hochwasser

Nördlich des Feldweges befindet sich das durch RVO vom 16.12.2014 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Klingbaches. Bei der Erschließung ist diesem Sachverhalt (Grundwasserstand) Rechnung zu tragen.

3.6 Leitungsrechte

Die Erschließung der Baugrundstücke ist in rechtlicher Hinsicht erst dann gegeben, wenn Kanal- und Wasserleitungen auf fremden Grundstücken durch Grunddienstbarkeit dinglich gesichert wurden (§ 10 Abs. 3 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Landau-Land v. 15.05.09, § 11, Abs. 5 der Allgemeinen Wasserversorgungssatzung vom 11.10.01)

3.7 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugbietes sind empfehlenswert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

Landeswassergesetz (LVG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Verfahrensvermerke

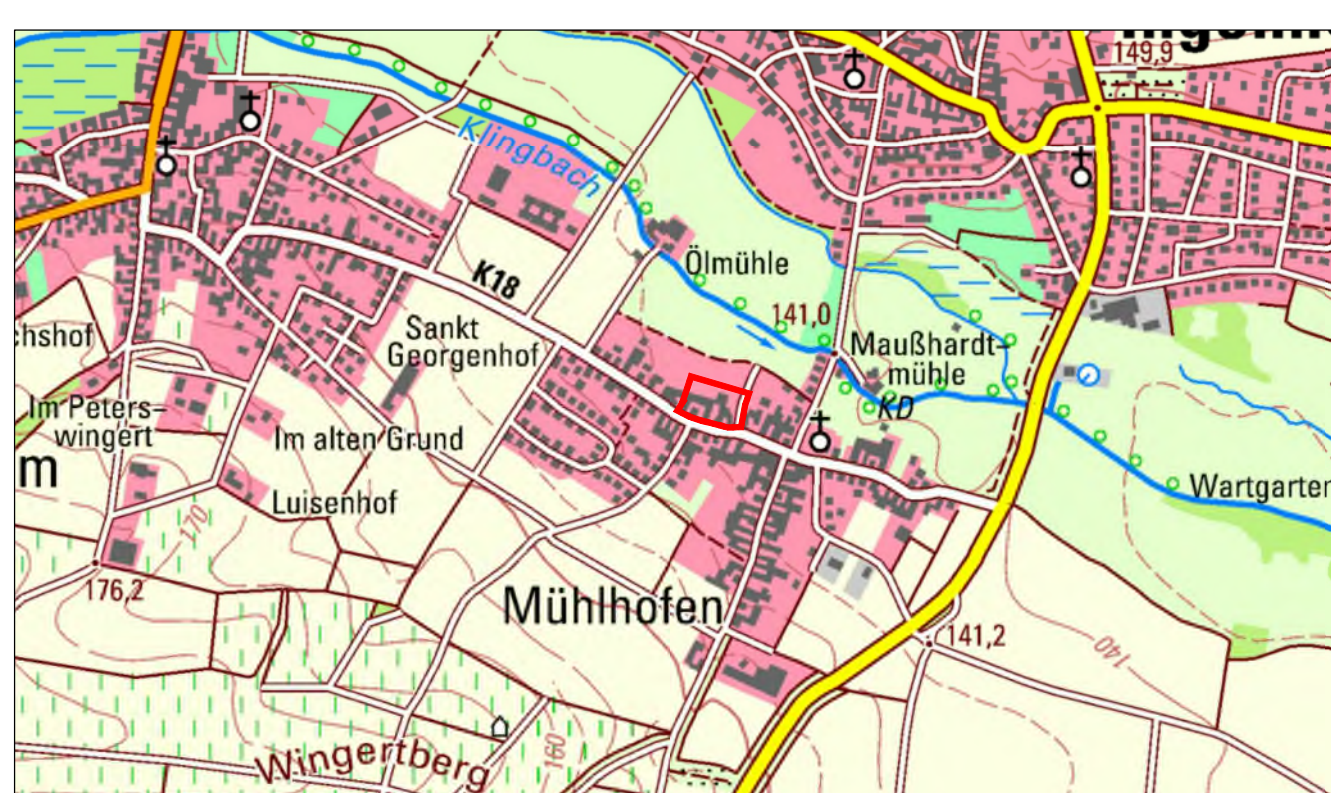
Table with 2 columns: Vermerk and Date. Includes Aufstellungsbeschluss, Ortsübliche Bekanntmachung, Auslegungsbeschluss, etc.

Two boxes: Ausfertigungsvermerk (with text about content validity) and Rechtskraftvermerk (with text about public notice).



Legend for the planning map, detailing symbols for lot numbers, zoning, boundaries, and other features.

Technical drawing showing roof slope (28-40 degrees), main building orientation, and utility easements.



Municipality logo and title: Gemeinde Billigheim-Ingenheim, Bebauungsplan "Nördliche Oberdorfstraße" in Mühlhofen.

Table with project details: Endfassung vom 19.10.2016, Projekt 07ZSO16029, Zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500, Plan-Nr. SB03BP001.

Project information including Auftraggeber (Gemeinde Billigheim-Ingenheim), Planverfasser (Pröll-Miltner), and contact details.