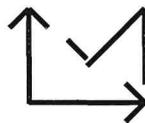


STADT SCHRIESHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"Schriesheim Nord"

TEXTTEIL



MÜHLMANN Landes-, Regional-, Bauleit- und Stadtplanung
Am Hallergarten 26 67661 Kaiserslautern
Tel.: 0631/50642 Fax.: 0631/99214

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Siehe Planeintrag

Handwerksbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gartenbaubetriebe sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Tankstellen sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grund- und Geschossflächenzahl, sowie die Zahl der Vollgeschosse siehe Planeintrag

Im Bereich WA Ö ist die GRZ mit 0,5 und die GFZ mit 0,9 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Keller- und Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Traufhöhe mit maximal 7,00 m über die angrenzende Verkehrsfläche festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3 Bauweise

siehe Planeintrag

4 Überbaubare Grundstücksfläche

siehe Planeintrag

Garagen und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten.

5 Stellung der baulichen Anlagen

siehe Planeintrag

Auf den Flächen ohne zeichnerischen Festsetzungen der Firstrichtung muss die Firstrichtung entweder parallel oder rechtwinklig zur angrenzenden Verkehrsfläche verlaufen.

6 Größe der Baugrundstücke

Auf den mit dem Symbol DH gekennzeichneten Bereichen muss die Baugrundstücksgröße bei Doppelhäusern mindestens 440 m² betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Breite der mit dem Symbol MB gekennzeichneten mittleren Baugrundstücke muss mindestens 8,00 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

7 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Gerätehütten bis zu einer Größe von 20 m³ umbauten Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Grundstück darf nur eine Gerätehütte erstellt werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Nebenanlagen in Form von Kleintierställen sind nicht zulässig.

8 Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Stellplätze und Garagen dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten. An Garagen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt, dür-

fen keine Bauteile wie z.B. Dachüberbauten, Garagentore etc. in den öffentlichen Straßenraum reichen.

9 Grundstückszufahrten und -zuwege

Grundstückszuwege/ - fahrten werden durch die Form der Erschließung vorgegeben.

10 Von einer Bebauung freizuhaltende Fläche

Eine bauliche Nutzung und jegliche Versiegelung des Bodens der im Plan eingetragenen und mit dem Symbol (G) gekennzeichnet, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig (siehe Planeintrag). Die Flächen müssen entsprechend dem Grünordnungsplan bepflanzt werden.

11 Versorgungsflächen und Anlagen

11.1 Getrennte Ableitung und Einleitung der Dachabflüsse in ein offenes Gerinne zur zentralen Versickerung

In den Versickerungsraum der zentralen Versickerungsmulden bzw. der Versickerungszisternen ist jeweils eine Schicht Filtersandsubstrat 0/2 mm mit einer Schichtdicke von 50 cm einzubauen. Für die Planung und Errichtung der Versickerungszisternen sind die Maßgaben und Hinweise der Stadt Schriesheim zu beachten (hierfür steht ein Merkblatt zur Verfügung).

11.1.1 § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder 20 BauGB

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Dies gilt für alle Dachinstallationen.

11.1.2 § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

11.1.3 § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Der Niederschlagsabfluss der mit (I) gekennzeichneten Dachflächen darf nicht in die Mischwasserkanalisation, sondern muss getrennt in Regenwasserkanäle oder offene Gerinne eingeleitet werden.

Dies gilt auch für die Überläufe von Regenwasserspeichern.

11.1.4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.

11.1.5 § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Fläche zur Rückhaltung / Ableitung / Versickerung von Niederschlagswasser.
(Symbol (II))

11.2 Dezentrale Versickerung und Rückhalt des Dachabflusses

11.2.1 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB

Der Niederschlagswasserabfluss der nicht mit (I) gekennzeichneten Dachflächen darf nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Ausnahmen sind nur zulässig für Not-Überläufe von Regenwasserspeichern, sowie für den Fall des Nachweises einer Reduzierung des Abflussanteils zur Mischwasser-

kanalisation von mindestens 50 % und einer maximalen Abgabe von $0,1 \text{ l}/(\text{s} \cdot 150 \text{ m}^2)$ bei einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,5$ (1 Ereignis in 2 Jahren).

11.2.2 § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder 20 BauGB

Unbeschichtete Metalle Kupfer, Zink und Blei sind grundsätzlich unzulässig.

11.2.3 § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Der Niederschlagsabfluss der nicht mit  gekennzeichneten Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen der Erschließung der angrenzenden Grundstücken.

13 Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau-Gesetzbuch (BauGB)

siehe Planeintrag

Das geplante Baugebiet ist gegenüber den vom Individualverkehr auf der B3 und dem Schienenverkehr auf der OEG-Trasse hervorgerufenen Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Hierzu ist entlang der OEG-Trasse eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorgesehen. Die Beugungskantenhöhe der hierauf vorzusehenden Abschirmmaßnahme muss eine Höhe von

$$h = 4,0 \text{ m}$$

über Schienenoberkante der OEG-Trasse aufweisen. Die nördlich an diesen Bereich anschließende Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe von

$$h = 4,0 \text{ m}$$

über Schienenoberkante aufweisen. Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Lärmschutzwand zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen die aus dem Individualverkehr auf der geplanten Umgehungsstraße herrühren, muss eine Höhe von

$$h = 2,5 \text{ m}$$

über Gelände des Baugebietes aufweisen. Die Errichtung dieser Schallschutzmaßnahme ist erst dann vorzunehmen, wenn die Umgehungsstraße gebaut wird.

Durch die aufgeführten aktiven Schallschutzmaßnahmen kann nicht die durchgängige Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 (Ausgabe 1987) eingehalten werden. Daher sind zukünftig für alle Gebäudefassaden an denen die gültigen Orientierungswert von tags

$$\text{IRW} = 55 \text{ dB(A)}$$

oder nachts von

$$\text{IRW} = 45 \text{ dB(A)}$$

überschritten werden, Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für die betroffenen Fassaden der Wohngebäude wird des Weiteren der Ein-

bau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, empfohlen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

14 Straßenbeleuchtungsmasten, Verkehrszeichen usw.

Straßenbeleuchtungsmasten, Verkehrszeichen und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten Flächen zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg (als eigenständige Satzung beschlossen)

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schriesheim Nord“

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 25° bis 40°.

Zulässig sind auf den mit SD gekennzeichneten Flächen ausschließlich Satteldächer und Walmdächer.

Einzelgaragen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen mit einem einseitigen Pultdach errichtet werden.

1.1.2 Dacheindeckung

Als Dachdeckungsmaterial werden ausschließlich Ziegel aus Beton oder Ton in naturrot, braun und anthrazit zugelassen.

Glasierte Ziegel, Kunstfaserplatten sowie Eindeckungen aus vorgefertigten Metallplatten sind unzulässig.

Die Flachdachisolierung (z.B. bei Garagen) mit Bitumenschweißbahnen ist unzulässig.

Sonstige Bestandteile des Daches, welche mit dem abzuführendem Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Kehlrienen, Verkleidungen, Verwahrungen, Einlaufbleche), dürfen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei ausgeführt sein.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.1.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf am Ortgang höchstens 0,60 m, an der Traufe höchstens 0,70 m betragen.

1.1.4 Dachrinnen

Dachrinnen und Regenfallrohre sind aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig.

1.2 Fassaden

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich Putze, Natursteine, Holz und Glas zulässig.

Einzelbauteile können aus Sichtbeton erstellt werden bzw. eine Holzverschalung erhalten.

1.3 Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Flächen aufgestellt werden.

1.4 Antennen

An bzw. auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in rot - braun - und anthrazit - Tönen zulässig.

Das Anbringen von Mobilfunkantennen ist unzulässig.

1.5 Freileitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (Freileitungen für Strom, Telefon etc.) sind nicht zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

2.1 Einfriedigungen

Die max. zulässige Höhe von Einfriedigungen wird, wenn nicht anders angegeben, auf 1,00 m festgesetzt.

Alle, an die freie Feldflur bzw. an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Einfriedigungen sind ausschließlich als Hecken, auch mit integriertem Drahtzaun oder als Lattenzaun auszubilden.

Alle an die Feldflur angrenzenden Einfriedigungen sind "kleintierpassierbar" ohne Sockel zu errichten.

2.2 Stützmauern

Auf die mit dem Symbol gekennzeichnete Bereiche (S) wird die Höhe sichtbarer Stützmauern auf max. 1,50 m beschränkt.

2.3 Sichtschutzwände

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind, auch im nicht überbaubaren Bereich, Sichtschutzwände im direkten Anschluss an die Gebäudeaußenmauern als Grenzbebauung zulässig.

Die Höhe darf max. 1,80 m, die Länge max. 3,00 m betragen.

2.4 Gerätehütten

Die Gerätehütten müssen aus Holz beschaffen sein und mit gedeckten Farben gestrichen werden. Die Firsthöhe der Hütten darf max. 2,50 m betragen.

Die Dacheindeckung sollte in Bezug auf Form und Farbe möglichst der Eindeckung der angrenzenden Wohnhäuser entsprechen. Metall wird als Dachdeckungsmaterial ausgeschlossen.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise an der Stätte der Leistung zulässig.

Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

4 Entwässerungsanlagen

Bei den an offene Entwässerungsanlagen, wie offene Gräben, Regenwasser-Teich oder Versickerungsflächen, angrenzenden Grundstücken ist im Anschlussbereich eine Veränderung der natürlichen Geländehöhe nicht gestattet.

5 Anzahl der Stellplätze

5.1 Vorbemerkung

Um Nachteile für die Entwicklung, den Fluss und die Sicherheit des Verkehrs in dem Satzungsgebiet sowie Gefahren für die städtebauliche Entwicklung des entsprechenden Gebietes abzuwenden, hat der Gemeinderat der Stadt Schriesheim mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

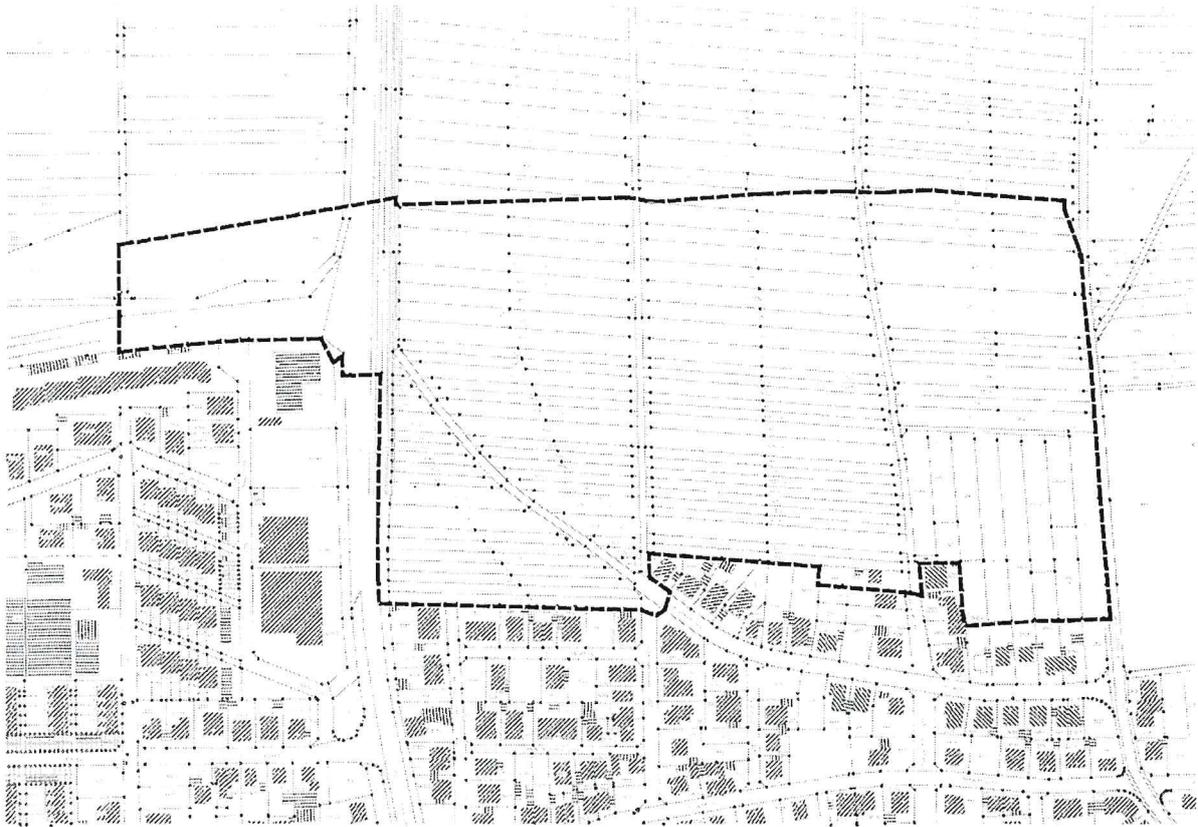
5.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist in seinen Grenzen in dem unten abgebildeten Lageplan dargestellt.

Das Gebiet umfasst dabei den Geltungsbereich des Bebauungsplan:

„Schriesheim Nord“

Unmaßstäbliche Verkleinerung des Satzungsgebietes



5.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (notwendige Stellplätze, § 37 Abs. 1 LBO) wird für das Satzungsgebiet in § 3 erhöht.

5.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen erhöht sich:

Für den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplan

- a) bei einer Wohnfläche von mehr als 40 m² oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf 1,3 Stellplätze
- b) bei einer Wohnfläche von mehr als 60 m² oder einer Drei-Zimmer-Wohnung auf 1,5 Stellplätze
- c) bei einer Wohnfläche von mehr als 80 m² oder einer Vier-Zimmer-Wohnung auf 1,8 Stellplätze
- d) bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m² oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung auf 2,0 Stellplätze
- e) auf der mit WA Ö bezeichneten Fläche (ökologisches Quartier) auf 1,5 Stellplätze

5.5 Stellplatzbruchteile

Ergeben sich bei der Summe der nach § 3 für die Wohnungen eines Gebäudes zu errichtenden notwendigen Stellplätze Stellplatzbruchteile, so ist bei einem Bruchteil größer/gleich 0,5 zum nächsten vollen Stellplatz aufzurunden, bei einem Bruchteil kleiner 0,5 zum nächsten Stellplatz abzurunden.

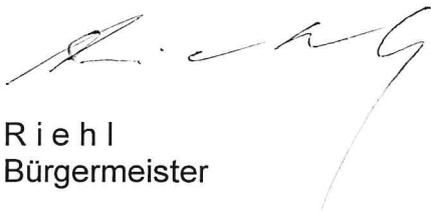
5.6 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem Satzungstext
2. dem Textteil und zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Schriesheim Nord“ soweit diese die örtlichen Bauvorschriften betreffen.
3. Die Begründung des Bebauungsplanes „Schriesheim Nord“, soweit sie die örtlichen Bauvorschriften betrifft, ist eine Beigabe

Aufgestellt:
Stadt Schriesheim

Schriesheim, den 05. 08. 2003



Riehl
Bürgermeister

