

GEMEINDE NEULUSSHEIM

RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM ALTEN BAHNHOF“

Textliche Festsetzungen

Begründung

Grünordnungsplan

April 2006

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Grünordnungsplan.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1865.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. I S. 58.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005, BGBl. I S. 1794.
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg - NatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, GBl. S. 385, zuletzt geändert am 17.3.2005 GBl. S. 206.
- **Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995, GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004, GBl. S. 894.
- **Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg (WG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005, GBl. S. 219, ber. S. 404, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Oktober 2005, GBl. Nr.15 S. 668.

- **Straßengesetz des Landes Baden-Württemberg (StrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, GBl. S. 330, ber. S. 683, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005, GBl. S. 327.
- **Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983, GBl. S. 797, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004, GBl. S. 894.
- **Nachbarrechtsgesetz - Baden-Württemberg - (NRG BW)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, GBl. S.54, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Juli 2004, GBl. S. 469.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 7 und WA 8 (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 8 sind folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB **n i c h t** Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB **n i c h t** zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiete MI 1 bis MI 4 (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO **n i c h t** zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmeregelung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO wird auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 4 wird gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass die Erdgeschosszonen der baulichen Anlagen **n i c h t** zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

1.1.3 Mischgebiete MI 5 und MI 6 (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO **n i c h t** zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmeregelung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO wird auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.4 Gemeinbedarfsfläche – „Alter Bahnhof / Bürgerhaus“ [9] (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 9 befindet sich der als Bürgerhaus genutzte „Alte Bahnhof“, dessen Bestand erhalten und gesichert werden soll.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

1.2.1.1 Mischgebiete MI 1 bis MI 6

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Mischgebiete **MI 1 bis MI 4** auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2 (und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,8) zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete **MI 5** und **MI 6** wird die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,5 begrenzt, wobei eine Überschreitung dieser festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 (und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,6) zulässig ist.

1.2.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 7 und WA 8

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist in den allgemeinen Wohngebieten nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2 (und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,6) zulässig.

1.2.1.3 Gemeinbedarfsfläche – „Alter Bahnhof / Bürgerhaus“ [9]

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

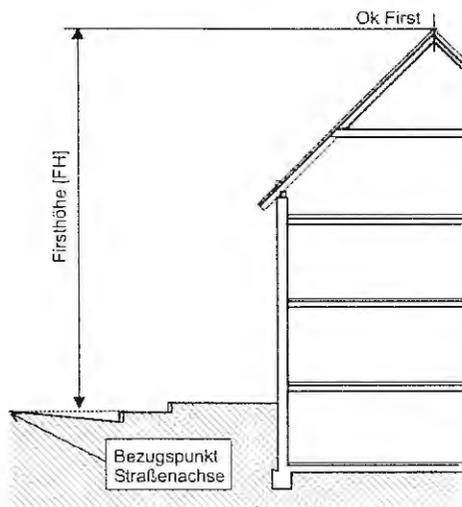
Die Obergrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen.

Mischgebiet MI 1

Für das Mischgebiet **MI 1** wird die maximal zulässige Geschossfläche auf 1.200 m² festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



[unmaßstäbliche Systemskizze]

1.2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.3.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Mindest- und Höchstmaß, bzw. als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten MI 5 und MI 6 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete MI 3 bis MI 6, WA 7 und WA 8 sowie der Gemeinbedarfsflächen [9; 10] gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes **MI 5** wird die geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Grenzbebauung ist dort zulässig, wo der Bebauungsplan dies durch die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht.

1.4.3 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes **MI 1** gilt die abweichende Bauweise a1. Zulässig sind Gebäude auch über 50 m Länge innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

1.4.4 Abweichende Bauweise a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes **MI 2** gilt die abweichende Bauweise a2. Danach ist in Abweichung von der offenen Bauweise auch eine einseitige Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.

1.4.5 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen:

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1.00 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBO sind zu beachten.

1.4.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig.

Ausgenommen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und den Mischgebieten **MI 5** und **MI 6** untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Mülltonnenplätze u.a., bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m².

Ausnahmsweise sind innerhalb der Mischgebiete **MI 1** bis **MI 4** untergeordnete Nebenanlagen, wie Mülltonnenstandplätze, Containerstandorte u.a., bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 120 m² sowie Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 8.00 m 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.

1.4.7 Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) festgesetzten Flächen zulässig.

Soweit auf einem Baugrundstück keine entsprechenden Flächen durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) festgesetzt sind, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bau-fenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes **WA 7** sind im Bereich der Stichstraßen, die mit einer Breite von 4.75 m festgesetzt sind, Stellplätze und Carports mindestens 1.25

m hinter der Straßenbegrenzungslinie zur Sicherung einer geordneten Ein- und Ausfahrt zu errichten.

Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsmüllanlagen [GMA]) sind nur innerhalb der durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.8 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.

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

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5.1 Park & Ride – Anlage

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Park & Ride sind auch Fahrradabstell-, bzw. Unterstellmöglichkeiten sowie Serviceeinrichtungen (Wartehallen, Fahrkartenschalter, etc.) zulässig.

1.5.2 Einfahrten und Einfahrtsbereiche

Entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung sind die Einfahrtsbereiche von der Planstraße, die an die „Bahnhofstraße“ anschließt, zu den Stellplatzanlagen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 anzuordnen.

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der Errichtung einer Trafostation durch den Träger der Energieversorgung, die EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Bereich Netzplanung, 76255 Ettlingen.

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

1.7.1 Öffentliche Grünflächen

1.7.1.1 ÖG

Die Öffentliche Grünfläche **ÖG** ist mit Hochstämmen einheimischer Baum- und Straucharten vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenlisten locker zu bepflanzen und zu pflegen. In der Ausgleichsfläche sind naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken für das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen vorzusehen. Die Randbereiche der Versickerungs- und Verdunstungsmulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.7.1.2 ÖG 1

Auf der öffentlichen Grünfläche **ÖG 1** ist ein Lärmschutzwall ($h_{\min} = 3.00$ m) zu errichten. Der Wall ist zu mindestens 50 % mit niedrigen einheimischen Baum- und Straucharten, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten, zu bepflanzen. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Die Restfläche ist als Rasenfläche mit Einzelbäumen oder Baumgruppen sowie mit vereinzelt Gebüschpflanzungen vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, anzulegen. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

1.7.1.3 ÖG 2

Auf der öffentlichen Grünfläche **ÖG 2** ist ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand mit einer Gesamthöhe von mindestens 6.00 m zu errichten. Der Lärmschutzwall sowie die aufgesetzte Wand sind zu mindestens 50 % mit niedrigen heimischen Gehölzen, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten, zu bepflanzen.

Die Restfläche ist mit Hochstämmen einheimischer Baum- und Straucharten, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, locker zu bepflanzen und zu pflegen. Vorhandene Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

1.7.1.4 ÖG 3 – „Parkanlage mit Spielmöglichkeiten“

Der bestehende, in der Planzeichnung mit **ÖG 3** gekennzeichnet „*Bürgerpark*“ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielmöglichkeiten“ festgesetzt.

1.7.1.5 ÖG 4

Die öffentliche Grünfläche **ÖG 4** ist als extensiv genutzte Wiesenfläche mit Einzelbäumen oder Baumgruppen sowie mit vereinzelt Gebüschpflanzungen, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, locker zu bepflanzen und zu pflegen. Vorhandene Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Drainpflaster, Schotterrasen o.ä.).

1.8.2 Anfallendes Oberflächenwasser innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 7

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Versickerungsmulden mit einer Breite von insgesamt mindestens 3 m und einer Tiefe von mindestens 30 cm herzustellen. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in die in der Planzeichnung dargestellten Mulden einzuleiten und zur Versickerung, bzw. Verdunstung zu bringen.

Im Bereich der Versickerungsmulden ist die Errichtung von Einfriedungen und baulichen Anlagen unzulässig.

Die Muldenflächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standorte (frisch bis trocken sowie wechselfeucht/ wechsellass bis wechselltrocken) anzulegen und extensiv zu unterhalten (empfohlen wird eine ein- bis zweimalige Mahd/ Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, typische Glatthaferwiese, wechselfeuchte Glatthaferwiese, bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die unmittelbar rechtswirksamen Bestimmungen des Wassergesetzes (WasserG) sind zu beachten.

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

1.9.1 Aktive Lärmschutzvorkehrungen

Auf der in der Planzeichnung mit ÖG 2 gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand als Schallschirm mit einer Höhe von insgesamt 6.00 m (zu messen von natürlichem Geländeniveau) zu errichten. Der Lärmschutzwall sowie die aufgesetzte Wand sind zu mindestens 50 % mit niedrigen einheimischen Baum- und Straucharten, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzlisten, zu bepflanzen. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Auf der in der Planzeichnung mit ÖG 1 gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3.00 m Höhe (zu messen von natürlichem Geländeniveau) zu errichten. Der Wall ist zu mindestens 50 % mit niedrigen einheimischen Baum- und Straucharten, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzlisten, zu bepflanzen. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Immissionsabschirmende Bauweisen und Baukörperstellungen

Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) festgesetzten Flächen sind Gemeinschaftsgaragen oder Nebengebäude als Schallschutzeinrichtung zu errichten. Die Gemeinschaftsgaragen oder Nebengebäude sind so herzustellen, dass durch die Dächer, bzw. sonstigen Bauteile durchgängig eine Schirmhöhe von mindestens 6 m über der Oberkante des Straßenbelages der westlich angrenzenden Erschließungsstraße erreicht wird. Die zur Schnellbahntrasse, bzw. zur Bundesstraße liegende Wandfläche der Gemeinschaftsgaragen/ Nebengebäude ist geschlossen massiv auszubilden (z.B. massives Mauerwerk, Beton...).

Auf den Flächen, die für die Anlage von Gemeinschaftsgaragen/ Nebengebäuden nicht benötigt werden, ist ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand (vgl. Ziffer 1.9.1: Aktive Lärmschutzvorkehrungen) mit einer Schirmhöhe von mindestens 6 m über der Oberkante des Straßenbelages der westlich angrenzenden Erschließungsstraße herzustellen.

1.9.2 Passive Lärmschutzvorkehrungen

Grundrissorientierung

Innerhalb der Mischgebiete **MI 5** und **MI 6** sind die Grundrisse der Wohnungen und der sonstigen Nutzungen so zu gliedern, dass an den nach Osten orientierten Fassaden keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (*Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer*), keine Unterrichtsräume, keine Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und keine Büro- und Praxisräume vorgesehen werden.

Alternativ sind die Außenbauteile der schutzwürdigen Aufenthaltsräume in Wohnungen und der schutzwürdigen Aufenthaltsräume der sonstigen Nutzungen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden so auszubilden, dass sie die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Gesamtschalldämm-Maße für die jeweiligen Außenbauteile erreichen. Dazu sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. Fassaden mit Fenstern von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen, die den Lärmquellen zugeordnet sind, müssen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Die Schalldämmung dieser Lüftungseinrichtung darf das erforderliche Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile nicht mindern.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten erforderlichen Gesamtschalldämmmaßen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen geringere Anforderungen an den Schallschutz gegeben sind.

Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend der Raumnutzung gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 vom November 1989	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 <i>Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Praxisräume u.ä., Unterrichtsräume u.ä.</i>	
[-]	[dB]	[dB]
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	*	50

- Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.10 Flächenbelastung mit Geh- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Gehrecht

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen im Bereich der Mischgebiete **MI 1 und MI 2** wird auf den privaten Grundstücken ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Sinne von Durchgangs- und Betretungsrechten festgesetzt.

1.10.2 Geh- und Leitungsrecht

Für die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Flächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes **WA 7** wird auf den privaten Grundstücken ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung, dem Abwasserzweckverband „Bruchniederung“, Postfach 1126, 68790 Oberhausen-Rheinhausen, zum Betrieb und zur Wartung und Unterhaltung einer Oberflächenwasserversickerungs- und Ableitungsmulde festgesetzt.

Die Errichtung baulicher Anlagen, bzw. Pflanzmaßnahmen im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes sind nur nach Zustimmung des Trägers der Abwasserentsorgung, dem Abwasserzweckverband „Bruchniederung“, Postfach 1126, 68790 Oberhausen-Rheinhausen, zulässig.

1.11 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten, vorzugsweise gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar, zu wählen. Dabei sind nachfolgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume, I. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt;
- Bäume II. Ordnung, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm;

- Sträucher, Normalware, Höhe 100-150 cm.

1.11.2 Private Freiflächen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten, 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.

1.11.3 Fassadenbegrünung

Innerhalb der Mischgebiete **MI 1 bis MI 4** sind bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Innerhalb der Mischgebiete **MI 5** und **MI 6** sowie in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 7** und **WA 8** sind die rückwärtigen und seitlichen nicht angebauten Garagenwände mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden.

1.11.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen mit einer Dachneigung flacher als 8° sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 10 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

1.11.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum vorzugsweise aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

1.11.6 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzlisten, im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Grünflächen, der privaten Freiflächen und zur innergebietslichen Begrünung

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Spitzahorn

Acer pseudoplatanus
Bergahorn

Fagus silvatica
Rotbuche

Fraxinus excelsior
Esche

Quercus petraea
Traubeneiche

Quercus robur
Stieleiche

Sorbus aucuparia
Eberesche

Ulmus glabra
Bergulme

mind.: Hochstamm,
STU 12 - 14 cm, 3x v.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Feldahorn

Carpinus betulus
Hainbuche

Prunus avium
Wildkirsche

mind.: Heister,
Höhe 150 - 200 cm, 2x v.

Sträucher

Cornus sanguinea
Hartriegel

Corylus avellana
Hasel

Crataegus monogyna
Weißdorn

Euonymus europaea
Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum
Heckenkirsche

Prunus spinosa
Schlehe

Rosa arvensis
Kriechende Rose

Rosa canina
Hundsrose

Sambucus nigra
Schwarzer Holunder

Viburnum opulus
Wasserschneeball

mind.: Sträucher
Normalware,
Höhe 100 - 150 cm, 2x v.

Liste 2: Saatgut

Alchemilla vulgaris (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
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)**

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

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 75 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Gemäß § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes Baden-Württemberg soll das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand sowie schadlos möglich ist. Maßgebend hierzu ist die Verordnung UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Am alten Bahnhof“ liegt zwar kein hydrogeologisches Gutachten vor, nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann allerdings ein großer Teil der anfallenden Niederschlagsmengen aufgrund der anstehenden sandig-kiesigen Böden im Plangebiet versickern, oder je nach Jahreszeit auch verdunsten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück Mulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen und mit einem Anschluss an die öffentlichen Versickerungs- und Ableitungsmulden zu versehen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die unmittelbar rechtswirksamen Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 45a ff WG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen.

Flächige Versickerungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten erlaubnisfrei.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- a) Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- b) befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

b) öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme, der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.

c) beschränkt öffentlichen Wegen, Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

In den Mischgebieten ist die flächige Versickerung von Niederschlagswasser demnach nicht erlaubnisfrei. Deren Schadlosgkeit muss im Einzelfall geprüft werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von einzelnen befestigten Flächen über 1.200 m² sind dem Wasserrechtsamt gegebenenfalls rechtzeitig vorher anzuzeigen.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 25 WG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Grundwasser

Für das Gebiet selbst gibt es keine verbindlichen Messwerte, es finden sich allerdings drei Messstellen aus dem Grundwassermessnetz Baden-Württemberg in der näheren Umgebung. Die dort höchsten gemessenen Grundwasserstände der letzten 29 Jahre betragen wie folgt:

Messstelle	Höchster Stand	Gemessen am	Abstand zum Baugebiet
150/306-7	95,29 m ü. N.N.	03.02.2003	ca. 1,8 km
152/307-8	97,21 m ü. N.N.	10.03.2003	ca. 2,3 km
163/307-8	98,40 m ü. N.N.	03.03.2003	ca. 0,9 km

Nach den bisherigen Erkenntnissen liegt der Grundwasserstand ca. 4 m unter Geländeoberkante.

Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen sicher zu stellen. Die Wasserversorgungsleitungen, bzw. -anlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Anforderungen an eine gesicherte Löschwasserversorgung sind bei der Erschließung des Baugebietes einzuhalten (siehe unten: brandschutztechnische Hinweise).

Immissionen

Lärm:

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen 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.

Elektromagnetismus:

Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung der Schnellbahntrasse können u.U. Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä.) verursacht werden.

Baugrund

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

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

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 erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen (insbesondere in den für die Versickerung und Rückhaltung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers) sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

Wird neues Erdmaterial von außerhalb aufgebracht (durchwurzelbare Bodenschicht bis 2 m unter GOK), ist es erforderlich, die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (gleichbedeutend mit den Z 0-Werten der LAGA) einzuhalten, um nicht das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung nach § 9 der BBodSchV befürchten zu müssen. Bei dem Aufbringen von Bodenmaterial in technischen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwällen) reicht es aus, wenn die Prüfwerte der BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser eingehalten werden. Im Hinblick auf die Anforderung an die technische Ausführung von Auffüllungen verweisen wir auf die DIN 19731, in der die konkretisierenden fachlichen Maßstäbe enthalten sind.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

Vorhandensein von Kampfstoffen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Vorhandensein von Kampfstoffen (Blindgängern) nicht auszuschließen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 96 cbm/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.

Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 74 LBO

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Garagen und Carports mit geneigten Dächern sowie begrünten Flachdächern zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 4 sind Hauptgebäude auch mit Flachdach ohne Dachbegrünung zulässig.

Ausnahme:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) bzw. Nebenanlagen sind nur als Satteldach mit fester, schwerer Dacheindeckung (z.B. Betondachsteine, Dachziegel) oder als Pultdach zulässig.

1.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb der Baugebiete sind glasierte (unabhängig vom Farbton) sowie unbeschichtete Metallbleche ausgeschlossen. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

1.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind in den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten MI 5 und MI 6 nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

1.2 Gestaltung der unüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

1.2.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie betrieblich erforderliche Lagerflächen. Vorgärten sind auf das Niveau der Gehwege zu bringen.

1.2.2 Werbeanlagen in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind nur die Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Gemäß dieser örtlichen Bauvorschrift sind Werbeanlagen an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes anzubringen oder als freistehende Werbeanlage zu errichten,

wobei freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 8.00 m und eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten dürfen.

1.2.3 Werbeanlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete MI 5 und MI 6

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind Werbeanlagen nur zulässig im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Vertikale Anordnungen von Werbeanlagen, welche in der Höhe über die Brüstungszone des 1. Obergeschosses hinausgehen, sind nur als Ausnahme zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

1.3 Anzahl notwendiger Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO

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