

BEBAUUNGSPLAN „ HIRSCHACKER - ZWISCHEN RHEINTALSTRASSE UND HIRSCHBRUNNENWEG“

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

vom 06.04.1998

Inhaltsverzeichnis

Seite

Abschnitt I	Art und Maß der baulichen Nutzung	1
Abschnitt II	Bauweise und Gestaltung der Baukörper	2
Abschnitt III	Höhe der baulichen Anlagen und Geländehöhen	2
Abschnitt IV	Stellplätze und Garagen	3
Abschnitt V	Gestaltung der Außenanlagen	3
Abschnitt VI	Hausentwässerung	4

I Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.0 Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO.
- 2.0 Im WA 2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 ausgeschlossen.
- 3.0 Im WA 1 beurteilt sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Bauweise und Gestaltung der Baukörper nach § 34 BauGB.
- 4.0 Nebenanlagen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind im WA 2 ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 5.0 Das Maß der baulichen Nutzung im WA 2 wird durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche, der Traufhöhe bestimmt (§ 16 Abs. 2-5 BauNVO).

II Bauweise und Gestaltung der Baukörper

- 1.0 Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise (o), nach § 22 BauNVO zulässig.
- 2.0 Im WA 2 sind nur Einzelhäuser mit einer Wohnung zulässig.
- 3.0 Im WA 2 sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von max. 35° zulässig.
- 3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.2 Im WA 2 wird die Frischrichtung parallel zur Rheintalstraße festgesetzt.
- 4.0 Im WA 1 beurteilt sich die Gestaltung der Baukörper nach § 34 BauGB.

III Höhen der baulichen Anlagen und Geländehöhen

- 1.0 Im WA 2 gelten als festgesetzte Geländeoberfläche und Bezugshöhe die fertige Oberkante der Gehwegshinterkante westlich der Rheintalstraße
- 1.1 Im WA 2 ist bei einer Bebauung das Gelände auf die in Pkt. 1.0 festgesetzte Geländeoberfläche bis zur hinteren Baugrenze aufzuschütten.
- 1.2 Die Außenwandhöhen und Traufhöhen beziehen sich auf Pkt. 1.0
- 1.3 Die Fußböden des Erdgeschosses dürfen nicht unter der in Pkt. 1.0 genannten Bezugshöhe liegen.
- 1.4 Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 3,75 m, gemessen von der in Pkt. 1.0 genannten Bezugshöhe. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante fertiger Außenwand und Oberkante Dachhaut.

IV Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen

- 1.0 Im WA 2 sind max. zwei Zufahrten von der Rheintalstraße zulässig.
- 1.1 Mit Ausnahme dieser zwei Zufahrten sind die Flächen entlang der Rheintalstraße als Vorgartenfläche zu erhalten.
Wird nur eine Zufahrt hergestellt, so können zwei Stellplätze im Vorgartenbereich errichtet werden. Carports und Garagen sind unzulässig.
- 1.2 Garagen und Stellplätze für die rückwärtige Bebauung sind nur im seitlichen Grundstücksbereich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.3 Für die Gebäude entlang der Rheintalstraße sind Stellplätze zwischen der vorderen und rückwärtigen Bebauung zulässig. Garagen und Carports sind jedoch auf dieser Fläche ausgeschlossen.
- 1.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.
Garagenzufahrten könnten auch als Fahrstreifen in einer Breite von bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

V Gestaltung der Außenanlagen, Altlasten, Bodenschutz

- 1.0 Im WA 1 und WA ²~~3~~ gelten für Einfriedungen und Werbeanlagen die Bestimmungen der Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen.
- 2.0 Im WA 2 ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze in einer Breite von mind. 5,00 m ein Pflanzstreifen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Auf dieser Fläche sind in einem Abstand von mind. 4,00 m zu den angrenzenden Grundstücken (WA 1) zwei mittelgroße, heimische Bäume, wie z.B. Spitz- oder Feldahorn, Hainbuche, Echte Eberesche usw. anzupflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Zusätzlich sind heimische Hecken oder Sträucher entlang den angrenzenden Grundstücken (WA1) in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

- 3.0 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereich sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 4.0 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 5.0 Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernäsung etc.).
- 6.0 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

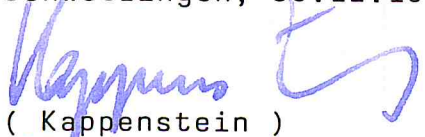
VI Hausentwässerung - Hinweise

- 1.0 Im WA 1 und WA 2 sind die vorhandenen Hausentwässerungsleitungen für die Bebauung entlang der Rheintalstraße mit den neu herzustellenden Hausentwässerungsleitungen für die rückwärtige Bebauung in einem Revisionsschacht zusammenzufassen.
- 2.0 Die Gebäude auf den Grundstücken sind gegen Rückstau zu schützen. Rückstaebene ist die Straßenoberfläche (Rheintalstraße). Im übrigen sind die Bestimmungen der Abwassersatzung der Stadt Schwetzingen bindend.

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 05.11.1998 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes und der schriftlichen Festsetzungen mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Er wird hiermit ausgefertigt.

Schwetzingen, 30.12.1998


(Kappenstein)
Bürgermeister

