

# BEBAUUNGSPLAN

Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO)



## EHEMALIGES MILITÄRGELÄNDE SCHÖNAU - NORDOST ( GENDARMERIEKASERNE )

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55 / 17 Ia

MASSSTAB 1:1000

NR. 55 / 17 Ib

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB )	am 11.12.1990
Öffentliche Bekanntmachung	am
Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs. 1 BauGB )	
Planauslegung	vom 2.12.91 bis 16.12.91
Bürgerversammlung	am 5.12.91
Anhörung der Träger öffentlicher Belange ( § 4 Abs. 1 BauGB )	vom 26.2.91 bis 12.4.91
Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs. 2 BauGB )	am 4.5.92
Öffentliche Bekanntmachung	am 8.5.92
Planauslegung	vom 18.5.92 bis 19.6.92

Mannheim, den 18.9.92

STADTPLANUNGSAMT

### VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäss § 11 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den

*-SIEHE ÜBRIGEN VERMERK -*

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung (Stand 23.7.1992 ) wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 15.9.1992 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den **19. Nov. 1992**

Mannheim, den **19. Nov. 1992**

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB am **27.11.1992** rechtsverbindlich geworden.

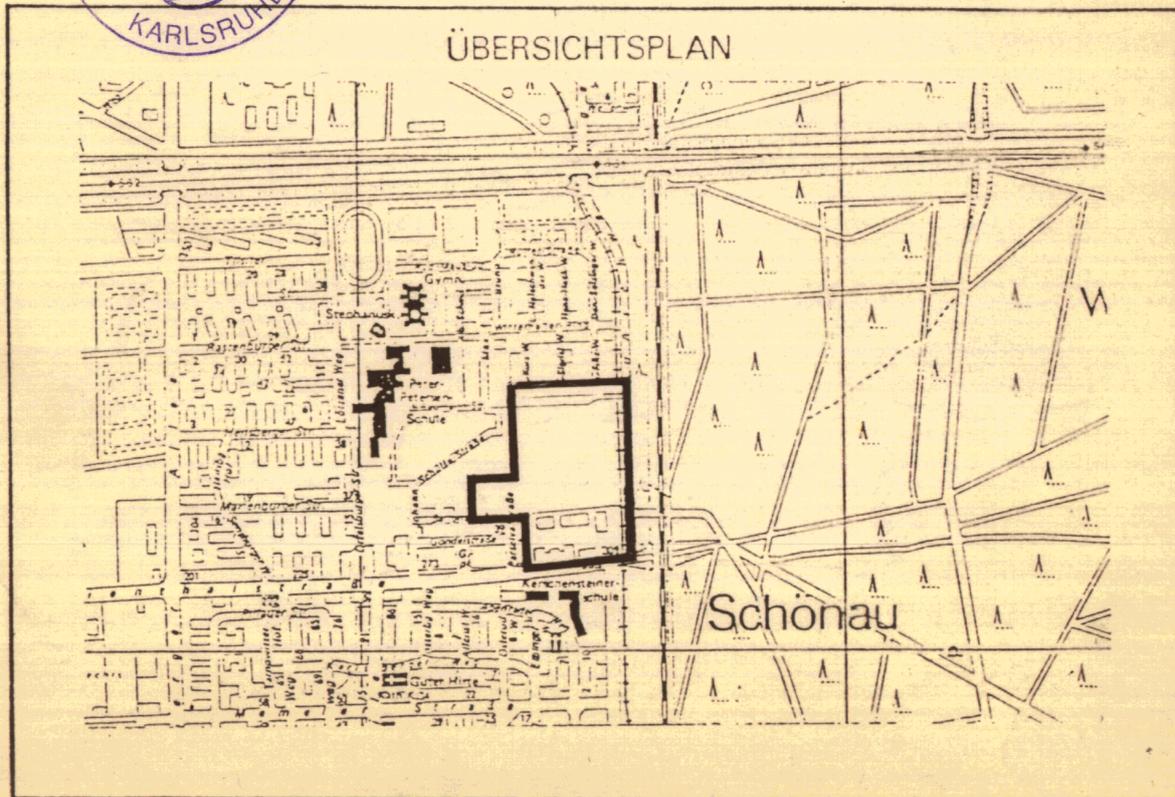
Mannheim, den **01. Dez. 1992**

BAUVERWALTUNGSAMT

Nr. 22-2511.3-12/20  
Genehmigt § 1 Abs 2 BauGB-Maßnahme 6  
Karlsruhe, den 09. NOV. 1992  
Regierungspräsidium  
Karlsruhe



*Astor*  
Astor



Die Übereinstimmung der durch Raster  
aufgehellten Darstellung der bestehenden  
Grundstücke und Gebäude mit dem  
Vermessungswerk, Stand vom 1.10.1990  
wird bestätigt.

Mannheim, den 18. 9. 92  
Vermessungsamt

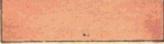
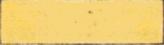
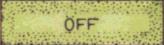
*Fath*

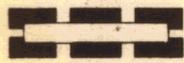
Fath  
Stadtvermessungsdirektor



## I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

( § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO )

	Wohnbauflächen		
$\frac{WA}{0.4} \begin{matrix}   \\ \text{---} \\   \end{matrix} \begin{matrix} \text{---} \\   \\ \text{---} \end{matrix}$	Allgemeine Wohngebiete		
$\frac{SD}{WD} \begin{matrix}   \\ \text{---} \\   \end{matrix} \begin{matrix} \text{---} \\   \\ \text{---} \end{matrix}$	Grundflächenzahl   Geschößflächenzahl		
$\begin{matrix}   \\ \text{---} \\   \end{matrix} \begin{matrix} \text{---} \\   \\ \text{---} \end{matrix}$	Satteldach - Walmdach   Geschlossene Bauweise		
$\begin{matrix}   \\ \text{---} \\   \end{matrix} \begin{matrix} \text{---} \\   \\ \text{---} \end{matrix}$	Offene Bauweise		
$\begin{matrix}   \\ \text{---} \\   \end{matrix} \begin{matrix} \text{---} \\   \\ \text{---} \end{matrix}$	Abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 2.3)		
$\longleftrightarrow$	Hauptfistrichtung	$\longleftrightarrow (g.B) \longleftrightarrow$	Siehe schriftliche Festsetzung 2.4
	Baulinie		
	Baugrenze		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ( Markt - Festplatz u. a. )		
	Öffentliche Parkfläche		
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage		
	Öffentliche Grünfläche		
	Spielplatz		
	Fläche für Versorgungsanlage		Fläche für den Gemeinbedarf
	Elektrizität ( Trafo )		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Bäume zu pflanzen		
	Bäume zu erhalten		
	Bäume zu erhalten (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 6.5)		
	entfallende Bäume ( Krankheit u. a. )		
 	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen – Tiefgaragen		
St	Stellplätze	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garagen	GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgaragen (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 3.1.1)		



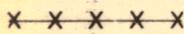
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

z.B.

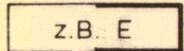
Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstgrenze ( siehe schriftliche Festsetzung Nr. 1.3.1 )



Lärmschutzmaßnahmen ( siehe schriftliche Festsetzung Nr. 5.1 )



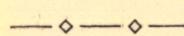
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen



Zuordnung Stellplätze - Garagen / Gebäude

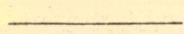
## II ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

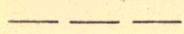


Unterirdische Leitung (110 kV)

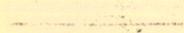
## III ZEICHNERISCHE HINWEISE



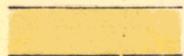
Vorhandene Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



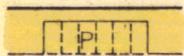
Aufzuhebende Grundstücksgrenze



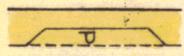
Fahrbahn



Gehweg



Parkbucht



Parkstreifen



Straßenbegleitgrün

z.B. 95.4

Alte Straßen bzw. Geländehöhe



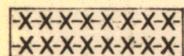
Zahl der Vollgeschosse bei vorhandener Bebauung



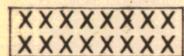
Vorhandene Gebäude



Zu beseitigende Gebäude



Siehe schriftlicher Hinweis Nr. 4 , sowie Begründung zum Bebauungsplan 4.5



Siehe schriftlicher Hinweis Nr. 4.1 , sowie Begründung zum Bebauungsplan 4.5



Behälterstandplatz für Depotcontainer ( Altpapier - Altglas )

z.B. BL. 5

Block Nr.5 ( siehe schriftliche Festsetzung Nr. 3.3.2 )

#### IV. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

###### 1.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl (GRZ) um die Flächen der Stellplätze und Garagen, höchstens jedoch um 0,4 erhöht werden. Dabei ist auch die Berücksichtigung der Festsetzung 1.2.3 zulässig.

1.2.2 Der Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

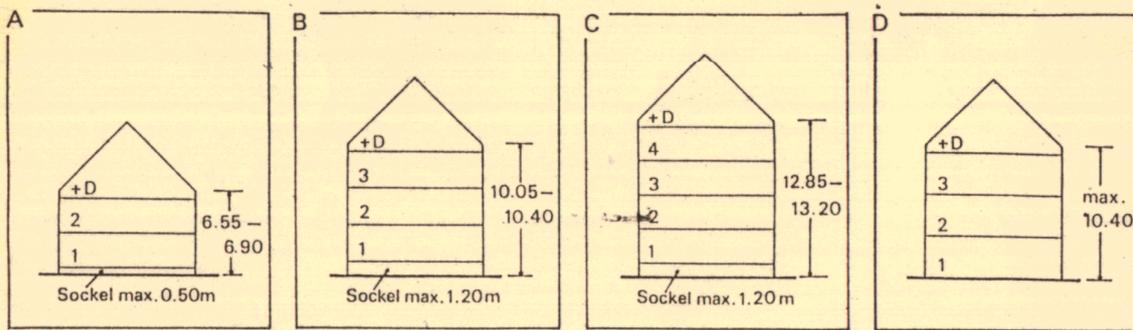
1.2.3 Im Geschosswohnungsbau ist bei geschlossener Bauweise die Erhöhung der im WA ausgewiesenen GRZ auf 0,6 zulässig (§ 17 Abs. 2 BauNVO) wenn,

- a) bei traufseitig zur Straße stehenden Gebäuden eine Tiefe von 13,00 m nicht überschritten wird,
- b) für mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen Mietergärten angelegt werden bzw. eine gärtnerische Nutzung erfolgt,
- c) Spielplätze für Kleinkinder (Mutter und Kind) auf den Grundstücken nachgewiesen werden bzw. ein "Gemeinschaftsspielplatz" eingerichtet wird, dessen Größe mit dem Grünflächenamt abzustimmen ist.

1.2.4 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche entsprechend der Zahl notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, höchstens jedoch um 0,6 erhöht werden.

###### 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 und 6 BauNVO)

1.3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen (1.3.2) getroffen sind, darf die Höhe der baulichen Anlagen - gemessen zwischen Oberkante Gehweg (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der Unterkante Dachhaut - folgende Maße nicht überschreiten bzw. unterschreiten:



- 1.3.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf, gemessen zwischen Oberkante Kellerrohdecke und Oberkante Gehweg (-hinterkante), beim Flachbau (1.3.1 A) 0,50 m, beim Geschößwohnungsbau (1.3.1 B.C) 1,20 m nicht überschreiten.

Im Flachbau (1.3.1 A) kann ausnahmsweise die Sockelhöhe auf max. 1,00 m erhöht werden, wenn notwendige Garagen bei allen zu einer Hausgruppe gehörenden Gebäuden im Kellergeschoß untergebracht werden. Von der unter 1.3.1 festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann dann um die Differenz zu 0,50 m abgewichen werden.

## 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Bei den baulichen Anlagen B und C (1.3.1) können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge u. a.) um max. 1,20 m (Breite max. 3,00 m) überschritten werden, wenn folgendes eingehalten wird:

- a) Die Summe der untergeordneten Bauteile darf
- straßenseitig nicht mehr als  $\frac{1}{3}$
  - garten- und hofseitig nicht mehr als  $\frac{1}{2}$

der Gebäudelänge betragen.

- b) Mit Ausnahme von Überdachungen in Eingangsbereichen, Schaufensterfronten von Läden, Cafés u. ä. sind straßenseitige Überschreitungen nur ab dem 1. OG zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

- 2.2 Bei Doppel- und Reihenhäusern (bauliche Anlagen A) sind

- a) an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und einer Tiefe bis zu 3,00 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- b) soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen, Gebäudeversprünge bis max. 3,00 m zulässig.

- 2.3 Bei der abweichenden Bauweise kann an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, soweit andere gesetzliche Regelungen (z. B. § 6 LBO) dem nicht entgegen stehen.

- 2.4 Zwischen den mit  $\leftarrow$  (g. B.)  $\rightarrow$  gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Flächen sind geschlossene, zusammenhängende, Gebäudekomplexe zu errichten.  
Diese Bereiche sind innerhalb der einzelnen "Quartiere" bzw. Baufenster vor den nicht gekennzeichneten Flächen zu bebauen, soweit keine Parzellierung erfolgt ist.

Für den Bereich der ehemaligen Kasernengebäude nördlich der Lilienthalstraße ist diese Festsetzung erst im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung umzusetzen.

### 3. STELLPLÄTZE, GARAGEN, SONSTIGE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

#### 3.1 Geschosswohnungsbau

- 3.1.1 Im Geschosswohnungsbau sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und nur im sozialen Wohnungsbau zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze.

- 3.1.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind die Garagen für den Geschosswohnungsbau als

- a) Tiefgaragen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen
- b) im Untergeschoß der Gebäude
- c) im Erdgeschoß der Gebäude (s. a. 3.1.3) zulässig.

- 3.1.3 Bei Anordnung der Garagen im Erdgeschoß ist/kann

- 1. straßenseitig nur eine Zufahrt zulässig,
- 2. ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Gebäudeflucht um max. 5,00 m zugelassen werden, wenn bedingt durch Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße und Bauweise die zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung unter 3.1.1 und 3.1.2 a) u. b) genannten Möglichkeiten nicht anwendbar oder ausreichend sind.

- 3.1.4 Gemessen ab Oberkante Gehweg (-hinterkante) darf, einschließlich Erdüberdeckung, das fertige Niveau von

- a) Tiefgaragen 0,30 m nicht überschreiten;
- b) Tiefgaragen, die als "Quartiersgaragen" hergestellt werden, die tatsächliche Sockelhöhe nicht überschreiten.  
Von dieser Regelung ausgenommen sind die straßenseitigen Grundstücksflächen (Vorgartenflächen).

- 3.1.5 Die Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken sind mit begrünten Pergolen zu versehen.
- 3.2 Flachbau (1.3.1 A)
- 3.2.1 Der Abstand zwischen Hinterkante Gehweg bzw. straßenseitiger Grundstücksgrenze und Vorderkante Garage muß mind. 5,00 m betragen.
- 3.2.2 Anstelle der ausgewiesenen Garagen sind auch Stellplätze zulässig (§ 12 BauNVO).
- 3.2.3 Im Flachbau kann die Stellplatzverpflichtung im Haus (straßenseitige Garagen, Kellergaragen) und im Vorgarten (Stellplatz) nachgewiesen werden. Die Stellplatzfläche darf nicht mehr als die Hälfte der Vorgartenfläche, höchstens jedoch 12,50 qm, betragen und kann als Carport ausgebildet werden.
- 3.3 Allgemein
- 3.3.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze u. a. Mülltonnenplätzen dürfen im Geschößwohnungsbau nicht in den inneren Hofbereichen angeordnet werden.
- 3.3.2 Auf den Bauflächen mit der Block Nr. BL. 4, 5, 6, 7 und 8 ist vorrangig sozialer Wohnungsbau zu verwirklichen.

#### 4. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

"Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden. Gas darf nur in Anlagen verbrannt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners. Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie andere Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO<sub>2</sub>-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden."

## 5. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 In dem geplanten Wohngebiet sind auf den mit  gekennzeichneten Grundstücken auf der den Hauptlärmquellen (Bahnanlagen der DB, Sonderburger Straße, Braunschweiger Allee, Lilienthalstraße) zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm (Straße und Schiene), gemäß § 9 Abs. 1, 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziff. 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

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

- 5.2 Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, daß eine Belastung angrenzender Wohnbauten ausgeschlossen ist.

## 6. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

- 6.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens zu 75% zu begrünen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 6.2 Bei ebenerdigen offenen Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Baumart und der Baumstandort mit dem Grünflächenamt abzustimmen.
- 6.3 Pro 200 qm Hoffläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.
- 6.4 Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm (ca. 8 cm  $\varnothing$ ) bei der Pflanzung zu verwenden.
- 6.5 Die mit  gekennzeichneten, vorhandenen gesunden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.
- 6.6 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden) Abweichungen erfolgen, wenn dies aus

a) funktionalen - (z. B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungsverlegungen, Straßenbeleuchtung u. a.)

b) gestalterischen - z. B. wegen a) neue Baumgruppierungen erforderlich)

Gründen notwendig ist.

- 6.7 Die Tiefgaragen sind ab O. K. Kellerrohdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m, mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Erdüberdeckung kann bis auf das Niveau der tatsächlichen Sockelhöhen der angrenzenden Gebäude erfolgen. Die genannten Maße beinhalten die erforderlichen technischen Einrichtungen wie z. B. Dränagen u. a.
- 6.8 Die die Gemeinschaftsanlagen, Einstellplatzflächen, Mülltonnenplätze u. a. umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mind. 1,80 m hohen Gehölzen zu bepflanzen.
- 6.9 Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen (z. B. Rasensteine), wenn sie nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche umgeben sind, bzw. direkt an eine Fahrbahn angrenzen. Gestaltung und Belag sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen.
- 6.10 Flachdächer einschließlich die der Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche über 15 qm sind mind. zu 80 % ihrer Fläche zu bepflanzen und als begrünte Fläche zu unterhalten.
- 6.11 Eine Begrünung mit Rankgewächsen hat zu erfolgen
- a) Bei den durch Gebäudeversprünge entstehen fensterlosen Fassaden, wenn der Versprung mehr als 3,00m beträgt.
- b) sonstigen über 50 m<sup>2</sup> liegend fensterlosen Wandflächen.
- 6.12 Garagen entsprechend der Festsetzung 3.1.2, 3.1.3 sind an ihren seitlichen und rückwärtigen Wänden mit Rankgewächsen zu begrünen.

## 7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)

- 7.1 Durch Straßenhebungen erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.

## 8. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

- 8.1 Mit Ausnahme von Garagen (siehe 8.4) sind Satteldächer, Walmdächer u. a. mit einer Neigung von  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  zu versehen.
- 8.2 Einander angepaßt werden müssen im
- Geschoswohnungsbau, zusammenhängende Gebäudekomplexe in Dacheindeckung und Material der Außenwände;
  - Flachbau, Reihen- und Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Traufausbildung, Dacheindeckung und Material der Außenwände.
- 8.3 Dachaufbauten als Einzelgauben (= 2,50 m) und Dacheinschnitte (Einzel-länge max. 4,00) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf höchstens  $1/2$  der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf - gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Vorderwand und Dachhaut des Dachaufbaues max. 1,75 m betragen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten zu freistehenden Gebäuden muß mind. 1,00 m betragen.
- 8.4 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden können als flachgeneigte Dächer mit  $15^{\circ}$  -  $20^{\circ}$  ausgebildet - oder in Dachneigung und Dachform dem Dach des dazugehörigen Hauptgebäudes angeglichen werden.
- 8.5 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind im Vorgartenbereich Einfriedigungen in Holz, Eisen, Mauerwerk oder als Hecke, max. 0,80 m - im Geschoswohnungsbau 1,10 m hoch zulässig.
- 8.6 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind seitliche und rückwärtige Einfriedigungen in Maschendraht mit max. 1,10 m Höhe zu erstellen.
- 8.7 Doppel- und Reihenhausgärten sind entlang öffentlicher Wege mit einer freiwachsenden Hecke oder einem eingewachsenen Maschendrahtzaun, max. 1,60 m hoch, einzufriedigen.

## V. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht für Zu- und Abfahrten, Stellplatzfläche, Mülltonnenplätze und Terrassen benötigt werden (§ 10 LBO). ✓

Zur Begrünung der Flächen sind einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist ein Gestaltungsplan mit einzureichen.

2. Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, dürfen ausgewiesene öffentliche Wege (z. B. auch innerhalb des öffentl. Grüns) nicht von priv. Fahrzeugen befahren werden.
3. Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.
4. Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.
- 4.1 Die mit 

x	x	x	x	x
x	x	x	x	x

 gekennzeichneten Flächen ist oberflächennah (0 - 0,5m) mit umweltgefährdenden Stoffen (Mineralölkomponenten) im Sinne von § 9 Baugesetzbuch belastet.  
Vor einer Bebauung ist deshalb das Erdreich bis in eine Tiefe von ca. 0,5 m auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
5. Soweit die im Plan dargestellten Gehwege (Mindestbreite 3,00 m), sowie die angrenzende Nutzung (Einfahrten, Zufahrten zu TGa u. a.) dies zulassen, sollen diese - direkt an die Fahrbahn angrenzend - mit einem öffentlichen Längsparkstreifen versehen werden.
6. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vom Beginn aller in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen fünfzehn Werktage zuvor zu unterrichten (§§ 6 und 8, 1.1 DSchG). Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen.
7. Die Lage der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist im Detail mit den Gebäudegrundrissen abzustimmen. Falls aufgrund von Grundstücksteilungen weitere Zu- und Abfahrten erforderlich sind, sind diese zulässig. Ihre Lage ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.
8. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll als Fußgängerbereich gestaltet - und neben dieser Funktion vorrangig für Parken, Markt, Stadtteilstufe genutzt werden.
9. Der gemäß § 9 Abs 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB, sowie § 9 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg aufzustellende Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes
10. In den nicht überbauten Bereichen sind Bodenverdichtungen zum Schutz der natürlichen Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu vermeiden. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.