

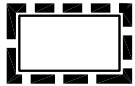
Ortsgemeinde Einselthum

Bebauungsplan „In den Kästenwiesen - Erweiterung“



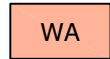
ZEICHENERKLÄRUNG

zu den Festsetzungen nach BauGB

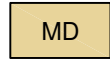


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gemäß Textziff. A 1



Dorfgebiet gemäß Textziff. A 1

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. GRZ 0,3

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. GFZ 0,6

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH/FH zulässige Wandhöhe/Firsthöhe gemäß Textziff. A 2.1

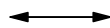
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise



Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung zwingend



Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Grasweg



Öffentliche Verkehrsfläche / verkehrsberuhigt

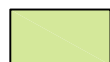


öffentliche Parkplätze



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)




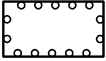
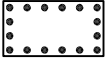


öffentliche Grünfläche gem. Textziff. A 5.1

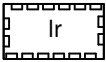

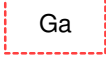


private Grünfläche gem. Textziff. A 5.2.4



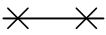
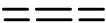



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  zu pflanzender einzelstehender Baum
-  zu erhaltender einzelstehender Baum
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Textziff. A 5.1.4
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textziff. A 5.1.5
-  Flächen zum Erhalt von Bäumen gem. Textziff. A 5.2.4

Sonstige Planzeichen

-  Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche
-  Flächen für Stellplätze (auch Busse)
-  Flächen für Garagen

Zeichnerische Hinweise

-  Gebäude geplant (unverbindlich)
-  Grundstücksgrenze geplant (unverbindlich)
-  Grundstücksgrenze weggefallen
-  Fußweg
-  Graben
-  Baum vorhanden außerhalb Plangebiet
-  Freistreifen beiderseits des Grabens gem. Hinweis C. 11

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Höchstzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe gem. Textziff. A 2
GRZ	GFZ
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007 und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
-

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**

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

A 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

- „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO
- „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO

A 1.2 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Nicht zulässig sind im Dorfgebiet MD 1 bis MD 3 die nach § 5 Abs. 2 Ziff. 8 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 9 (Tankstellen) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

A 2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen/Firsthöhen) und Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

A 2.1 Die Traufhöhe (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet MD 1 gem. Planeintrag festgesetzt.

Größere Wandhöhen sind zulässig für Gebäudevor- und -rücksprünge im Grundriss soweit die Gebäudevor- und -rücksprünge eine Länge von 1/4 des Baukörpers und eine Tiefe von 1,5 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe der Gebäude wird, jeweils gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und der oberen Schnittlinie gegenläufiger Dachflächen, im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet MD 1 gem. Planeintrag festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen ist:

Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche jeweils gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks.

A 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

A 3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

A 4. Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

A 4.1 Im WA und MD 1 wird festgesetzt:

Bei Garagen ist der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Garagen sind nur in einem der seitlichen Grenzabstände zulässig.

Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. In den Vorgärten ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

4.2 Im MD 3 sind auf den Flächen gem. Planeintrag Busstellplätze und Garagen zulässig.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)

A 5.1 Öffentliche Grünflächen

A 5.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen bzw. mit entsprechendem Saatgut anzureichern. Sie ist entsprechend den FUL-Richtlinie, Grünlandvariante 2 herzustellen und zu pflegen. Es sind max. 2 Schnitte im Jahr zulässig. Eine gelegentliche Nutzung als Festplatz direkt nach der Mahd ist zulässig.

A 5.1.2 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Plandarstellung mit Bäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu bepflanzen. Für die Bäume am Rand der Wiese ist die Art *Tilia cordata* (Winterlinde), im Bereich der Innenerschließungsstraße Ahorn (*Acer*) zu verwenden. Ähnliche Zuchtformen (Sorten) sind zulässig.

A 5.1.3 Der Unterwuchs der mit Bäumen beplanten Grünflächen ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen bzw. mit entsprechendem Saatgut anzureichern und ein- bis zweimal im Jahr, frühestens Ende Juni, zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Trocknen zu entfernen.

A 5.1.4 Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bäume als Hochstamm der Art *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche) oder Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) mit einem Stammumfang von mind. 14 bis 16 cm zu verwenden. Die dort vorhandenen Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Ein Fußweg ist in lehmgebundener Bauweise oder als Schotterrasen bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig.

Vom Flst.-Nr. 1782 aus ist eine max. 4 m breite Überfahrt zu der westlich angrenzenden Fläche zum Erhalt von Bäumen (Streuobstwiese) und ein max. 2 m breiter Übergang zum MD 3 (Busstellplätze und Garagen) zulässig.

5.1.5 Die an den Grundstücksrändern festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer 5 m breiten 2-reihigen Hecke mit einem Baumanteil von 5 % zu bepflanzen. Der Abstand der Reihen soll 1 m, der Abstand der Gehölze innerhalb der Reihen 1,5 m betragen. Die Gehölzarten sind überwiegend aus der Artenliste unter A 5.3 auszuwählen.

A 5.2 Private Grünflächen

A 5.2.1 Für Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Vorschläge für entsprechende Gehölzarten finden sich unter A 5.3.

A 5.2.2 Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum aus der Gehölzartenliste anzupflanzen; auf Baugrundstücken ab 600 m² ist mind. ein Baum pro 300 m² zu pflanzen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Gehölzartenliste zu ersetzen.

A 5.2.3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Sie sind während der Bauarbeiten ggf. entsprechend DIN 18920 zu schützen.

A 5.2.4 Die Streuobstwiese auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen gem. Planzeichnung ist dauerhaft zu erhalten und unter Verzicht auf chemische Mittel extensiv zu pflegen. Die Obstbaumdichte auf der Fläche ist auf ein Raster von ca. 12 x 12 m zu verringern.

A 5.3 Gehölzartenliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn
Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica	Apfel
Prunus cerasifera	Blutpflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix capraea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bodendecker

Hedera Helix	Gemeiner Efeu
Vinca minor	Immergrün

A 6. Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Gebiet MD 2 sind zum Schutz vor Lärmimmissionen Waschplätze für Erntefahrzeuge oder vergleichbare Einrichtungen die nach 22 Uhr betrieben werden einzuhausen.

A 7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Straßen wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt. Die genaue Breite dieses Streifens richtet sich nach der tiefbautechnischen Planung.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Baugebietes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig.

Einzelhäuser:	Satteldach oder Krüppelwalmdach	30° -45°
Doppelhäuser:	Satteldach	zwingend 38°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

Bei gemeinsamer Errichtung von zusammengehörenden Doppelhäusern sind gleiche Dachneigungen und Dachformen vorzusehen. Abweichend von den vorstehenden zwingenden Festsetzungen können dann auch Dachneigungen von $38 \pm 3^\circ$ zugelassen werden. Das gilt auch für Dächer mit vergleichbaren Ausrüstungen und mit Aufbauten zur Gewinnung von Sonnenenergie.

B 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/3, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.

B 1.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. B 1.2.

B 1.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer. Ausgeschlossen sind schwarze oder graue Dacheindeckungen, Schiefer- und Metaldächer sowie Eindeckungen aus Wellmaterial oder Kunststoff.

B 2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen im Bereich zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Vorderkante Gebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in diesem beschriebenen hinteren Bereich zulässig. Sie sind durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“, Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminium, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

Der Stauraum vor Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**C 1. Archäologische Denkmalpflege**

C 1.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

C 1.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

C 1.3 Die Absätze 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

C 1.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

C 1.5 Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

C 2. Verwertung von Niederschlagswasser

Es wird auf § 51 LWG hingewiesen. Der Grundstückseigentümer muss nach der besten Möglichkeit suchen, das Niederschlagswasser auf seinem Baugrundstück zu verwerten. Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es wird daher empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser in Zisternen zu speichern (Brauchwassernutzung zur Toilettenspülung). Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50 l pro m² Dachfläche vorgehalten werden. Der Anschluss eines Überlaufes erfolgt in den Regenwasserkanal, bzw. direkt in den Vorfluter. Sofern erforderlich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen. Ein Entwässerungskonzept ist gemeinsam mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

C 3. Nachbarschaftsrecht

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.

C 4. Befestigung von Freiflächen

Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter) auszuführen.

- C 5. Baugrund**
Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 6. Bodenarbeiten**
Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.
- C 7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Die Gemeinde wird zur Umlage der Kosten, die für die zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallen, eine Satzung aufstellen. Danach werden die Kosten für die o.a. Maßnahmen den einzelnen Bauherren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die Kosten wird in der Satzung geregelt.
- C 8. Hangrutschgefahr**
Das Plangebiet liegt in einem nicht nachgewiesenen hangrutschgefährdeten Bereich. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:
- In Ergänzung zum geotechnischen Fachgutachten empfiehlt es sich für jedes einzelne Bauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Art und Ablauf der Bauvorhaben sind in geotechnischer Hinsicht abzustimmen.
 - Alle Bauwerke sind möglichst setzungsunempfindlich auszuführen und mit einer ausgesteiften Gründung zu versehen.
 - Die Entwässerung der Flächen sollte in Hanglängsrichtung erfolgen.
 - Eine Versickerung von abfließendem Oberflächenwasser, bspw. von Dachflächen, ist auf den Baugrundstücken nicht möglich. Das abfließende Oberflächenwasser z.B. von Dachflächen ist gezielt über ein geschlossenes System zu fassen und abzuleiten.
 - Dauerhafte Geländeaufschüttungen sind zu vermeiden.
 - Hanganschnitte sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in Abstimmung mit dem geotechnischen Sachverständigen zu planen und auszuführen.
 - Baustellenaushub sollte zeitlich versetzt und nicht konzentriert erfolgen.
 - Die Rückverfüllung der Baugruben muss so erfolgen, dass kein Oberflächenwasser in den Untergrund eindringen kann.
 - Aufgrund der nicht auszuschließenden Hangbewegungen sowie der setzungsaktiven Böden sind biegesteife Kellerkästen/Gründungen mittels rasterartig und streifenartig verbundenen Fundamenten oder bewehrter Bodenplatten erforderlich. In Abhängigkeit der Bauwerksgeometrien und –lasten wird zur Reduzierung der Setzungen und Setzungsdifferenzen ein Bodenaustausch erforderlich.

- **Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in Abhängigkeit der Tiefe der Keller mit zeitweise drückendem Grund- und Schichtwasser zu rechnen. Die Keller sollten daher entsprechend der DIN 18195 gesichert oder als sog. „weiße Wannen“ in WU-Beton mit Bodenplatte hergestellt werden.**
- **Es ist anzustreben, dass durch die neuen Gebäude keine zusätzlichen Lasten in den Hang eingebracht werden (z.B. Geländeaushub = Gebäudelast).**

C 9. Fassaden- und Dachbegrünung

Es wird angeregt fensterlos zusammenhängende Fassadenflächen ab 15 m² (z.B. Garagenwände) sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer, sofern nicht für Solarnutzung vorgesehen sind, zu begrünen.

C 10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen inklusive Gastronomiegewerbe. Durch den landwirtschaftlichen Betrieb bzw. den Betrieb des Gewerbes kann es zeitweise zu Geruchs- bzw. Lärmimmissionen kommen.

C 11. Beiderseits des Grabens ist ein mind. 5 m breiter Freistreifen von jeglicher Bebauung, Auffüllung und Einzäunung frei zu halten. Für den Bau von Garagen und Stellplätzen in der 10 m Zone des Gewässers sowie für die Überfahrt bzw. den Übergang ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

DIPL.-ING. PETER FISCHER

Freier Architekt und Stadtplaner SRL

Mannheim, den 24. 11. 2008

