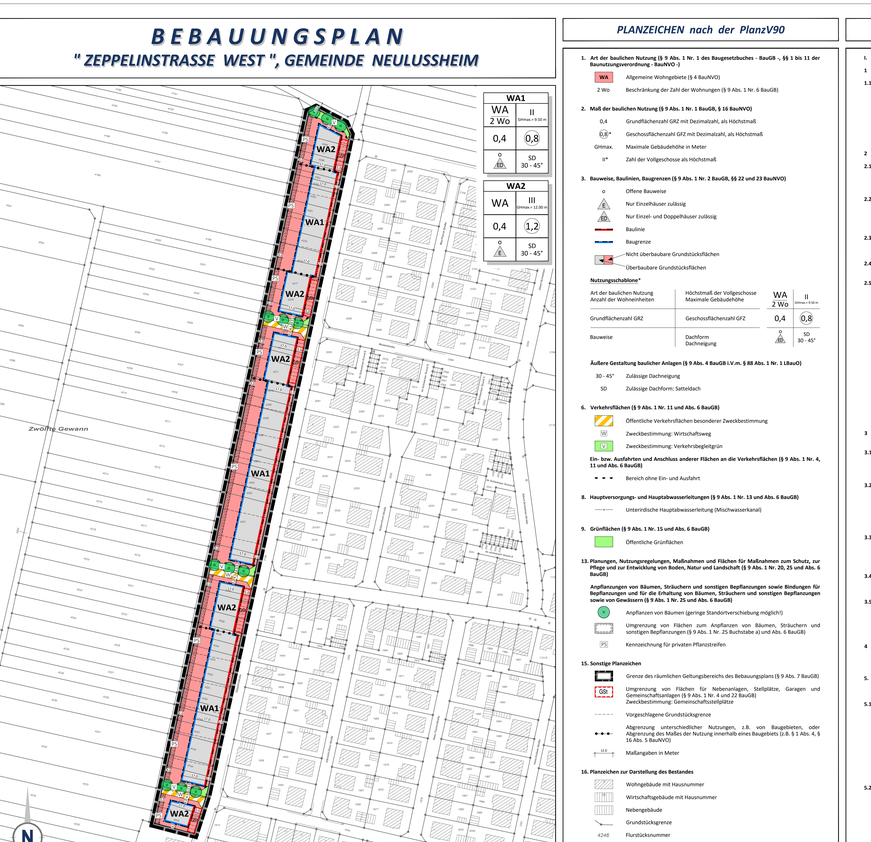
BEBAUUNGSPLAN
" ZEPPELINSTRASSE WEST ", GEMEINDE NEULUSSHEIM



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

0,4	Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
0,8	Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
Gmax.	Maximale Gebäudehöhe in Meter
II*	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzelhäuser zulässig
SD	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone*

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse	Höchstmaß der Vollgeschosse Maximale Gebäudehöhe	WA 2 Wo	II Gmax. = 0,32 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,4	0,8
Bauweise	Dachform Dachneigung	o ED	o SD 30 - 45°

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

30 - 45°	Zulässige Dachneigung
SD	Zulässige Dachform: Satteldach

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

	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
VB	Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
VE	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	Unterirdische Hauptabwasserleitung (Mischwasserkanal)

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

	Öffentliche Grünflächen

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen (geringe Standortverschiebung möglich!)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
PFL	Kennzeichnung für privaten Pflanzstreifen

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GR	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
12,0	Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

	Wohngebäude mit Hausnummer
	Wirtschaftsgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude
	Grundstücksgrenze
4245	Flurstücksnummer

* Alle in der Legende angegebenen Zeichenerte sind beispielhaft!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe (§ 6)
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 23 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 17, 19 BauNVO)
Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

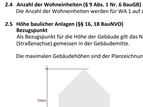
2.2 Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl GFZ wird für WA 1 auf 0,8 und für WA 2 auf 1,2 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird für WA 1 auf II als Höchstgrenze und für WA 2 auf III als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohneinheiten werden für WA 1 auf zwei als Höchstgrenze festgesetzt.

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)
Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Gebäudemitte.

Die maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Als Bauweise wird die „offene Bauweise" festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandflächen sind dabei einzuhalten. Für WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und für WA 2 nur Einzelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Entlang der Zeppelinstraße ist nach § 23 Abs. 2 BauNVO eine Baulinie festgesetzt.

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Es kann eine Ausnahme bei der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Loggien bis zu 1,5m Tiefe und 1/3 der Gebäudelänge und bei Terrassen bis 2,5 m zugelassen werden.

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze und Gerätehäuschen - ausgenommen Garagen und überdachte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) nur bis zu einer vorsiegelten Gesamtfläche von 30,0 m² zulässig.

3.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

3.5 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Garagen sind bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Im Bereich WA 2 sind Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Pflanzenauswahl
Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

In den nicht zur Bebauung/Versiegelung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der bei Unterkellerung/Reliefanpassung anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

5.2 Pflanzstreifen
Zur Eingrünung des Gebietes ist auf dem in der Planzeichnung mit PS gekennzeichneten privaten Pflanzstreifen ein Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum anzulagen und zu unterhalten. Hierzu sind standortgerechte und heimische Wildsträucher (Qualität: Sträucher, 80 - 100 cm, und Heister, 100 -125 cm) als mindestens zweireihig versetzter Gehölzstreifen, (Kastenpflanzung 1,50m x 1,50m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu den Wirtschaftswegen erforderlichen Pflanzabstände sind bei den Pflanzmaßnahmen bzw. der Errichtung von Einfriedungen zu beachten.

5.3 Anpflanzen von Bäumen
Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität Bäume II. Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bäume sind anzupflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung möglich.

5.4 Dachbegrünung
Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Dicke, mit Regenwassersammlung in der Dranschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige Aufbauten wie beispielsweise Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausgenommen.

5.5 Wasserdurchlässige Beläge
Zur Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
Zufahrten und Rangierflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Pflanzempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Liste 1: Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur	Carpinus betulus	Cornus sanguinea
Stieleiche	Hainbuche	Hartriegel
Fraxinus excelsior	Acer campestre	Corylus avellana
Esche	Feldahorn	Hasel
Ulmus minor	Prunus avium	Euonymus europaea
Feldulme	Wildkirsche	Pfaffenhütchen
Ulmus laevis	Sorbus domestica	Rosa canina
Flatterulme	Speierling	Hundsrose
Acer platanoides	Malus silvestris	Prunus spinosa
Spitzahorn	Wildapfel	Schlehe
Tilia cordata	Pyrus pyraster	Berberis vulgaris
Winterlinde	Wildbirne	Berberitze
Acer pseudoplatanus	Sorbus torminalis	Lonicera xylosteum
Bergahorn	Elsbeere	Heckenkirsche
Fagus silvatica	Prunus fructiosa globosa	
Rotbuche	Kugel- Steppenkirsche	
mind.: Hochstamm,	mind.: Heister,	mind.: Sträucher Normalware,
STU 12 - 14 cm, 3 x v.	2x v., 100-125 cm h	80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten (Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück)

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontonapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Frühe aus Trévoux	Große schwarze Knorpelkirsche
Goldparmäne	Pastorenbirne	Schattenmorelle, Gesaenkirsche
Bretzlacher	Alexander Lucas	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetsche
Frh. von Berlepsch		Ontariopflaume usw.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung
Innerhalb des Baugebietes sind Hauptgebäude nur mit den nachfolgenden Dachformen zulässig:

Zulässige Dachformen

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Für versetzte Pult- und Zeltdächer beträgt die zulässige Dachneigung 14° bis 30°.

2. Zwerchhäuser
Zwerchhäuser sind nur als Einzelzwerchhäuser mit Satteldach oder mit einer Schleppdachgaube zulässig.
Die gesamte Breite eines Zwerchhauses darf maximal 1/3 der Breite derjenigen Gebäudeseite betragen, an der das Zwerchhaus angeordnet wird. Der Ansatz des Daches des Zwerchhauses muss in allen Fällen mindestens 0,50 m - gemessen in der Senkrechten - unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.

3. Gestaltung der Freiflächen
Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudefront, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter und ähnliche Materialschüttungen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien, sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wasergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

3.1 Einfriedungen
Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune" in Form von Hecken, Straucheinheiten o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.
Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffplatten, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus nehngen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

III. ANZAHL NOTWENDIGER STELLPLÄTZE (gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LV.m. § 37 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Regelung über die Anzahl von erforderlichen KFZ-Stellplätzen für Wohnungen folgende Festsetzung getroffen:

Bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sind KFZ-Abstellplätze in folgender Anzahl pro Wohnung herzustellen:

1-Zimmer Wohnung:	**1,0 Stellplatz**
2-Zimmer Wohnung:	**1,5 Stellplätze**
ab 3-Zimmer Wohnung:	**2,0 Stellplätze**

IV. HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB 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.

Archäologische Funde
Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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 weiter zu verwenden. Unbelastetes 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.

Brandschutztechnische Hinweise
1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 96 cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblätter W405 hergestellt wird.

2. Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden.

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

4. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen.

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

6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17. September 2012 sind einzuhalten.

Wasserversorgung
Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Grundwasserschutz
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.
Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.
Zum Schutz des tiefen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 17 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.
Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht
1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungskonzept enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt.

2. Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

3. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung 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,

c. 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,

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

4. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlags-wasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Auf Attazien dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

5. Die für die Versickerungsanlagen erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan auszuweisen.

6. Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen sowie die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.

7. Die an die Versickerungsanlagen angeschlossenen Dachflächen dürfen nicht mit den Werkstoffen Blei, Zink oder Kupfer ausgeführt werden, es sei denn diese Werkstoffe sind dauerhaft kunststoffbeschichtet. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte möglichst verzichtet werden.

8. Um die abflusswirksame Fläche zu reduzieren, wird empfohlen, die Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten und die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens / 12 cm / 10 cm / Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

Kampfmittelbeseitigung
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel. Ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf dem privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den Vorhabenträger. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Baden-Württemberg.

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und dem Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu besehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Gemeinde Neulußheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2775) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- **Bundesklimagesetzgesetz (BKlimG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale für das Land Baden-Württemberg (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), das durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (Landesbauordnung - LBO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), die mehrfach durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft für das Land Baden-Württemberg (Naturschutzgesetz - NatSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651) geändert worden ist.
- **Straßengesetz für das Land Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 329, ber. S. 683), das mehrfach durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg (Wassergesetz - WG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Januar 2013 (GBl. S. 58), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446) geändert worden ist.
- **Gesetz über das Nachbarrecht für das Land Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz - NRG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1996 (GBl. S. 54), das mehrfach durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes für das Land Baden-Württemberg (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. November 2004 (GBl. S. 908), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	*m²*	*ha*	*%*
Fläche des Geltungsbereichs	**14.655**	**1,46**	**100,00**
Baufläche Allgemeine Wohngebiete	**13.720**	**1,37**	**93,62**
Öffentliche Verkehrsflächen	**935**	**0,09**	**6,38**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (W)	430	0,04	2,93
Verkehrsbegleitgrün (V)	505	0,05	3,45

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am	**25.04.2019**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am	**03.05.2019**
Der Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	**25.04.2019**
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	**03.05.2019**
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum	**10.05.2019** **14.06.2019**
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom bis zum	**10.05.2019** **14.06.2019**
Die ortsübliche Bekanntmachung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am	**19.09.2019**
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum	**26.09.2019** **25.10.2019**
Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom bis zum	**24.09.2019** **25.10.2019**
Der Bebauungsplan "Zeppelinstraße West" wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am als Satzung beschlossen.	**16.07.2020**

Neulußheim, den 25.02.2