

Festsetzungen gemäß des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

=====

Begründung, gemäß § 9, Abs. (6) BBauG zur Änderung des bestehenden und genehmigten Bebauungsplanes Großsachsenheim Hohwiesen vom 3. 8. 1953

An dem städtebaulich wichtigen Ort, nämlich der Abzweigung der Kleinsachsenheimer Straße (K N= 515) von der Sersheimer Straße (L 1110) soll ein höheres Gebäude als Dominante erstellt werden, um die topographische Situation zu unterstreichen und diese Abzweigung zu markieren.

Das in Frage stehende Gelände umfaßt ca. 0,4255 ha, nach Abzug der im Lageplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an die Versorgungsleitung der Stadt, die Abwasserbeseitigung über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt bzw. des Zweckverbands Sachsenheim sichergestellt; die Stromversorgung und Straßenbeleuchtung erfolgt durch Erdkabel im Anschluß an das Netz der NECKARWERKE.

TEXTTEIL:

A/ Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; es sind jedoch nach Abs. (3) keine Ausnahmen zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.

Die erforderliche Zahl an Kraftfahrzeugeinstellplätzen nach § 69 Landesbauordnung (LBO) wird als Tiefgarage nachgewiesen, Reserveabstellplätze sind oberirdisch eingeplant.

B/ Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Eintragungen im Lageplan gemäß § 17 BauNVO festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0

Der Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes darf nicht mehr als 22 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen.

C/ Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend § 22, Abs. (4) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

E/ Festsetzungen

1. Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen: Hecken.
2. Bereitstellung einer genügend großen Kinderspielfläche und von Plätzen für Abfallbehälter.
3. Gärtnerische Gestaltung der verbleibenden Freiflächen mit Baumgruppen und bodenständigen Sträuchern.
4. Der auf dem Baugrundstück vorhandene Baumbestand muß, soweit er nicht Baumaßnahmen im Wege steht, unbedingt erhalten werden.
Änderungen am jetzigen Baumbestand dürfen nur im Einvernehmen mit der Kreisstelle für Naturschutz und Landschaftspflege vorgenommen werden.
5. Widerrechtlich entfernte Bäume müssen unverzüglich wieder ersetzt werden.