

**Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen
S t e l l p l ä t z e**

[Stellplatzsatzung]

"Ketscher Straße West"

auf Grund § 74, Abs. 2, Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-
Württemberg vom 08.08.1995 (LBO) i.V.m. § 37 LBO und § 4 Gemein-
deordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Brühl am
12. Februar 1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die auf Grund des § 37 LBO bei der Errichtung von Gebäuden mit
Wohnungen herzustellenden Stellplätze (notwendige Stellplätze)
sind hinsichtlich ihrer Anzahl nach Maßgabe des § 2 dieser Sat-
zung nachzuweisen. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entspre-
chend.

§ 2

Anzahl der notwendigen Stellplätze

1. Für Einfamilienhäuser	2,0	Stellplätze
2. Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen:		
2.1 je Einzimmerwohnung	1,0	Stellplatz
2.2 je Zweizimmerwohnung	1,5	Stellplätze
2.3 Je Wohnung mit drei oder mehr Zimmern	2,0	Stellplätze

Sofern die rechnerisch ermittelte Gesamtanzahl von notwendigen
Stellplätzen für ein Grundstück auch einen halben Stellplatz er-
gibt, wird auf den nächsthöheren ganzen Stellplatz aufgerundet.

§ 3

Geltungsbereich

1. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ketscher Straße West" einschließlich dessen Änderung.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen § 2 dieser Satzung eine Neu- oder Umbaumaßnahme durchführt oder eine Nutzungsänderung zu Wohnraum vornimmt, ohne für jede Wohneinheit die notwendigen Stellplätze zu errichten.

§ 5

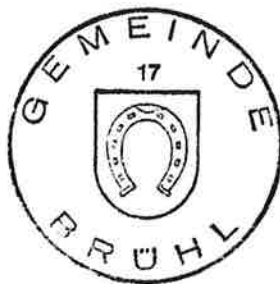
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Brühl, den 12.02.1996

Der Bürgermeister:



Reffert



S A T Z U N G

über den Bebauungsplan " BOTT - EDER " Gemarkung Brühl.

- - -

Aufgrund § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Brühl in seiner Sitzung am 13. Februar 1984 den für das Gebiet " BOTT-EDER " aufgestellten Bebauungsplan als

S A T Z U N G

beschlossen.

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Bebauungsplanzeichnung vom 22.05.1980 ergänzt am 19.01.1982 und 25.07.1983 im Maßstab 1 : 1000,
2. die schriftlichen Festsetzungen auf der Bebauungsplanzeichnung Ziff. A 1 bis D.

Die Begründung zum Bebauungsplan vom 25.07.1983 ist als Anlage beigelegt.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

B R Ü H L, den 13. Februar 1984



Der Bürgermeister

Genehmigt
gem. § 11 BBauG, 111 LBO
Heidelberg, den 23. März 1984
Rhein-Neckar-³Kreis
Landratsamt
-Kreisbauamt-
gez. Haeberlein

GEMEINDE BROHL/RHEIN-NECKAR-KREIS
BEBAUUNGSPLAN "BOTT - EDER"

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

- 1.1 Der genehmigte Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist das Gebiet des Bebauungsplanes Bott-Eder in der Gemeinde Brühl als geplante Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisungen auf. Er ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet gehörte früher zur Gemarkung der benachbarten Stadt Schwetzingen. In einem Grenzänderungsvertrag wurde diese Fläche mit dem Ziel einer baulichen Nutzung in die Gemarkung Brühl übernommen. Es grenzt unmittelbar an die geschlossen bebaute Ortslage an. Die östliche Begrenzung des Gebietes verläuft entlang der Rohrhofer Straße, die westliche Begrenzung entlang des vorhandenen Hochwasserdamms an der Grenze zur Rheinniederung. Im Norden und Süden erfolgt die Begrenzung durch die vorhandene Altbebauung.

Durch das Baugebiet "Bott-Eder" wird die bauliche Entwicklung des Ortsteils Brühl an dieser Stelle, d.h. nach Westen hin auf Dauer abgeschlossen.

Die Erschließung des Gebietes ist aus allgemeinen städtebaulichen und aus wirtschaftlichen Gründen notwendig:

- aus städtebaulicher Sicht, da der langgestreckte, bebaute Bereich des Ortsteils Brühl in die Breite entwickelt werden soll und sich dies an dieser Stelle, d.h. in unmittelbarer Nähe des Ortskerns Brühl, am ehesten anbietet,
- aus wirtschaftlichen Gründen, da ein baldiger Anschluß zusätzlicher Wohnbauflächen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Rohrhofer Straße bzw. im westlich gelegenen Damm notwendig ist.

Um für die Bebauung in diesem Gebiet die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Brühl die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß BBauG beschlossen.

- 1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 2,25 ha. Davon entfallen 0,43 ha auf den bereits vorhandenen Bebauungstreifen entlang der Rohrhofer Straße und rd. 1,82 ha auf das Neubaugebiet.

Der Anteil der neuen Erschließungsstraßen und -wege beträgt rd. 13 % der Gebietsfläche.

- 1.3 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Einstufung ergibt sich aus der Lage neben der Rohrhofer Straße, die als Einbahnstraße von Nord nach Süd durch die Gemeinde Brühl führt und mit rd. 6.100 Kfz/24 h ein relativ hohes Verkehrsaufkommen hat, so daß Lärmeinwirkungen auf die angrenzende Bebauung nicht ausgeschlossen werden können.

Für die Altbebauung entlang der Rohrhofer Straße wird in Anpassung an den Bestand die geschlossene, die offene und die besondere Bauweise festgesetzt. Für die Neubebauung ist generell die offene Bauweise als Einzelhäuser mit einem oder zwei Vollgeschossen geplant. Diese Höhenabstufung ergibt sich aus der vorgesehenen Orientierung der Bebauung nach Westen hin, d.h. mit Blickbeziehung zur Rheinniederung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumöglichkeiten entsprechen voraussichtlich den erkennbaren Bauwünschen an dieser Stelle der Gemeinde.

Insgesamt sind zusätzlich ausgewiesen:

9 x 1-geschoss.Gebäude = 9 WE
8 x 2-geschoss.Gebäude = 12 WE = 21 WE x 3 Pers. = rd. 60 Personen

10 Gebäude sind bereits entlang der Rohrhofer Straße vorhanden.

- 1.4 Die Erschließung des Baugebietes ist über eine insgesamt 7,5 m breite Wohnstraße vorgesehen, von der nach Westen hin 3 kurze Stichstraßen abzweigen. Dieses Straßensystem schließt etwa in Gebietsmitte an die übergeordnete Rohrhofer Straße (K 4143) an.

In einem Geländestreifen entlang der Rohrhofer Straße werden öffentliche Parkplätze mit Zufahrt von der Wohnstraßenseite aus bereitgestellt. Sie sollen u.a. den Besuchern (Erholungssuchenden) der Rheinniederung dienen.

Am westlichen Rand des Baugebietes verläuft auf einem Damm ein öffentlicher Fußweg, der bisher schon als Wanderweg benutzt wird und als Bestand in den Planbereich übernommen wird.

- 1.5 Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt über das zu verlängernde örtliche Versorgungsnetz. Zur Abwasserbeseitigung ist ein Anschluß an den Hauptsammler westlich des Plangebietes vorgesehen.
- 1.6 In dem Gebiet ist zeitweilig mit einem hohen Grundwasserstand (bis max. 95 m ü.NN.) zu rechnen. Die Straßen und die Grundstücke sollen daher aufgefüllt werden, wobei die Auffüllhöhe durch die Höhe des bestehenden Dammes im Westen bestimmt wird. Zusätzlich sind, je nach der gewählten Tiefe der Kellersole, "besondere bauliche Vorkehrungen" ,d.h. hier: eine Isolierung der Keller gegen Feuchtigkeit notwendig. Ein stellenweise torfiger und schluffiger Untergrund erfordert darüber hinaus von Fall zu Fall besondere Gründungsmaßnahmen, die in einer baugrundtechnischen Untersuchung des Ing.Büros Schwarz, Weinheim-Lützelachsen, vom März 1972 erfaßt sind. - Auf die gründungstechnischen Schwierigkeiten und den zeitweilig hohen Grundwasserstand wird im Bebauungsplan hingewiesen.
- 1.7 Das Baugebiet grenzt mit seiner Westseite an das einstweilig sichergestellte, geplante Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Schwetzinger Wiesen-Riedwiesen" vom 12.7.1982. Zur Sicherung der landschaftpflegerischen Belange wurde daher durch das Büro für Landschaftsplanung Prof.Dr.M.Miess und Dipl.Ing. B.Miess, Karlsruhe, ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Ausweisungen in den Bebauungsplan integriert wurden. Der Bebauungsplan weist daher vor allem im Randbereich zwischen der Neubebauung und dem westlich angrenzenden freien Landschaftsraum eine zusätzliche Begrünung auf, die z.T. auf den privaten Baugrundstücken angeordnet ist und durch Pflanzgebote gesichert werden soll. Bestandteil der Pflanzgebote ist eine Artenliste für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher.

Zusätzliche allgemeine Pflanzvorschriften sollen zu einer Durchgrünung des Gebietes führen.

- 1.8 Für das Gebiet "Bott-Eder" wurde im März 1983 ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Dr.Gruschka, Viernheim, bearbeitet. Darin wurden die durch den Kfz-Verkehr auf der Rohrhofer Straße verursachten Lärmeinwirkungen ermittelt und festgestellt, daß an manchen Stellen des Gebietes die Immissionsschallpegel (Beurteilungspegel) höher liegen als die nach DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte. Besonders hohe Überschreitungen treten bei den Gebäuden direkt an der Rohrhofer Straße, etwas geringere, aber immer noch über den Orientierungswerten liegende Überschreitungen in der westlich davon liegenden zweiten Häuserzeile auf. Die in der Untersuchung

gegebenen Empfehlungen für "passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen" (z.B. bestimmte Arten der Wandausbildung und der Einbau von Lärmschutzfenstern) bei allen zur Rohrhofer Straße hin orientierten Aufenthaltsräumen wurden diskutiert und es wurde beschlossen, diese Empfehlungen als bindende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um evtl. Beeinträchtigungen des Wohnens durch Lärm auszuschließen.

Die zusätzliche Empfehlung des Gutachtens, die Aufenthaltsräume von Wohnungen möglichst an der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen, wurde dagegen nur als "Hinweis" und nicht als zwingende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Bauherren die erforderliche Gestaltungsfreiheit zu belassen.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Brühl folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM 1.160.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1(2) BBauG	DM 640.000,--
	<hr/>
	DM 1.800.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Brühl vom übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s. rd. DM 180.000,--
=====

Die Gemeinde Brühl wird diesen Betrag, je nach Baufortschritt, in den Haushalten der nächsten Jahre bereitstellen. Die übrigen Erschließungskosten werden auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Vermessung der Bauplätze im Bereich der Neubebauung.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsstraßen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes und nach Abschluß der Vermessung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Brühl, den 25. Juli 1983



Bürgermeister

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im Teilgebiet westlich der Planstraßen A und B nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Im Teilgebiet zwischen der Rohrhofer Straße und den Planstraßen A und B sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 1, 2, 3 u. 5 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.2 Die Häuser westlich der Planstraßen A und B dürfen nach § 4 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

A2. Maß der baulichen Nutzung

Die bei den einzelnen Grundstücken durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche kann ausnahmsweise nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer, Außentreppe u.ä. Die Gesamtlänge dieser Bauteile wird auf 1/3 jeder Gebäudeseite beschränkt. Dabei sind die Abstandsvorschriften der LBO zu beachten.

A3. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

- 3.1 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 3.2 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. An den im Plan gekennzeichneten Stellen ist ein Bau von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Baufläche zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, z.B. Kabelverteilerschranke und Straßenbeleuchtungs-Schaltstellen u.ä., sind nach den versorgungstechnischen Erfordernissen auch an solchen Stellen zulässig, die nicht besonders für diese Zwecke festgesetzt sind. Dabei darf der öffentliche Verkehrsraum jedoch nicht eingengt werden.

A4. Grünordnung (gemäß Grünordnungsplan)

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Dabei ist im Hausgartenbereich mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum, im Vorgarten mindestens ein Strauch zu pflanzen.
- 4.2 Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen. Sofern Grundstückszu- und ausfahrten, Zugänge und Stellplätze anzulegen sind, so darf die Größe der befestigten Fläche nicht mehr als die Hälfte der Vorgartenfläche betragen.
- 4.3 Die Bepflanzung der Vorgärten im Bereich der Straßeneinmündungen (jeweils 10 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.
- 4.4 Ein ca. 3,0 m breiter Streifen an der Westseite der privaten Grundstücke (Ostseite des vorh. Damms) ist mit einer Strauchpflanzung zu versehen (Pflanzgebot). Die Pflanzung dient der Einfügung des Baugebiets in die angrenzende Landschaft und gleichzeitig als Sichtbarriere gegen Einblick von dem auf der Dammkrone geführten öffentlichen Spazierweg. Die Pflanzung ist aus der in der nachstehenden Liste aufgeführten Artengarnitur auszuführen (heimische Straucharten). Hilfsweise soll für die Ausführung der im Anhang skizzierte Pflanzplan verwendet werden. Eine Abzäunung ist nur innerhalb der Pflanzung zulässig.

Artenliste:

<u>Strauchart</u>	<u>Deutscher Name</u>		
1 <i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	6 <i>Rosa canina</i>	Heckenrose
2 <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	7 <i>Rosa multiflora</i>	Büschelrose
3 <i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	8 <i>Salix caprea</i>	Salweide
4 <i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	9 <i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholund.
5 <i>Prunus serotina</i>	Traubenkirsche	10 <i>Viburnum lantana</i>	Woll.Schneeball

4.5 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind in den bezeichneten Arten (sh. nachstehende Artenliste) und an den vorgesehenen Standorten auszuführen. Erforderliche räumliche Verschiebungen im Bereich der Stellplätze sind bei Bedarf zulässig. Zu erhalten und während der Bauzeit entsprechend mit Schutzvorrichtungen zu versehen sind ein Walnußbaum an der Rohrhofer Straße und ein Birnbaum im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes.

Zur deutlichen Abgrenzung der Stellplatzflächen und zur Vermeidung eines ständigen Pflegeaufwandes sind die Bäume mit einer einheitlichen bodendeckenden Pflanzung zu versehen. Die Unterpflanzung soll mit "Rotfrüchtiger Schneebeere" (*Symphoricarpos chenaultii* "Hancock") erfolgen. Im Bereich der Sichtwinkel darf die Pflanzung eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

<u>Artenliste der Bäume gem. Eintragung in der Planzeichnung:</u>	<u>Nr.</u>	<u>Baumart</u>	<u>Deutscher Name</u>
	1	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	2	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	3	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	4	<i>Juglans regia</i>	Walnuß
	5	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	6	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	7	<i>Salix alba</i> "Liempde"	Silberweide

4.6 Auf der nach Westen orientierten (öffentlichen) Wallböschung ist außerdem an dieser Stelle vorgesehenen Baumpflanzungen eine ein- bis zweischürige Wiese anzulegen.

A5. Lärmschutzmaßnahmen

Bei Gebäuden innerhalb der im Plan vermerkten Gebiete sind alle Aufenthaltsräume, die zu der Lärmquelle (Rohrhofer Straße - Kreisstraße 4143) hin orientiert sind, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Sie müssen folgenden Forderungen entsprechen:



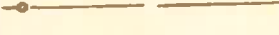









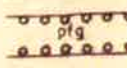








Westlich der Kreisstraße 4143
(1. Häuserzelle)
(Lärmpegelbereich III)


Für Außenwände ein bewertetes
Mindestschalldämmmaß: $R_w = 40$ dB
für Fenster ein bewertetes
Mindestschalldämmmaß: $R_w = 35$ dB
d.s. Schallschutzfenster Klasse 3

Westlich der Planstraße A u.B
(2. Häuserzelle ab Kreisstr.)
(Lärmpegelbereich II)

Für Außenwände ein bewertetes
Mindestschalldämmmaß: $R_w = 35$ dB
für Fenster ein bewertetes
Mindestschalldämmmaß: $R_w = 30$ dB
d.s. Schallschutzfenster Klasse 2

ZEICHENERKLÄRUNG

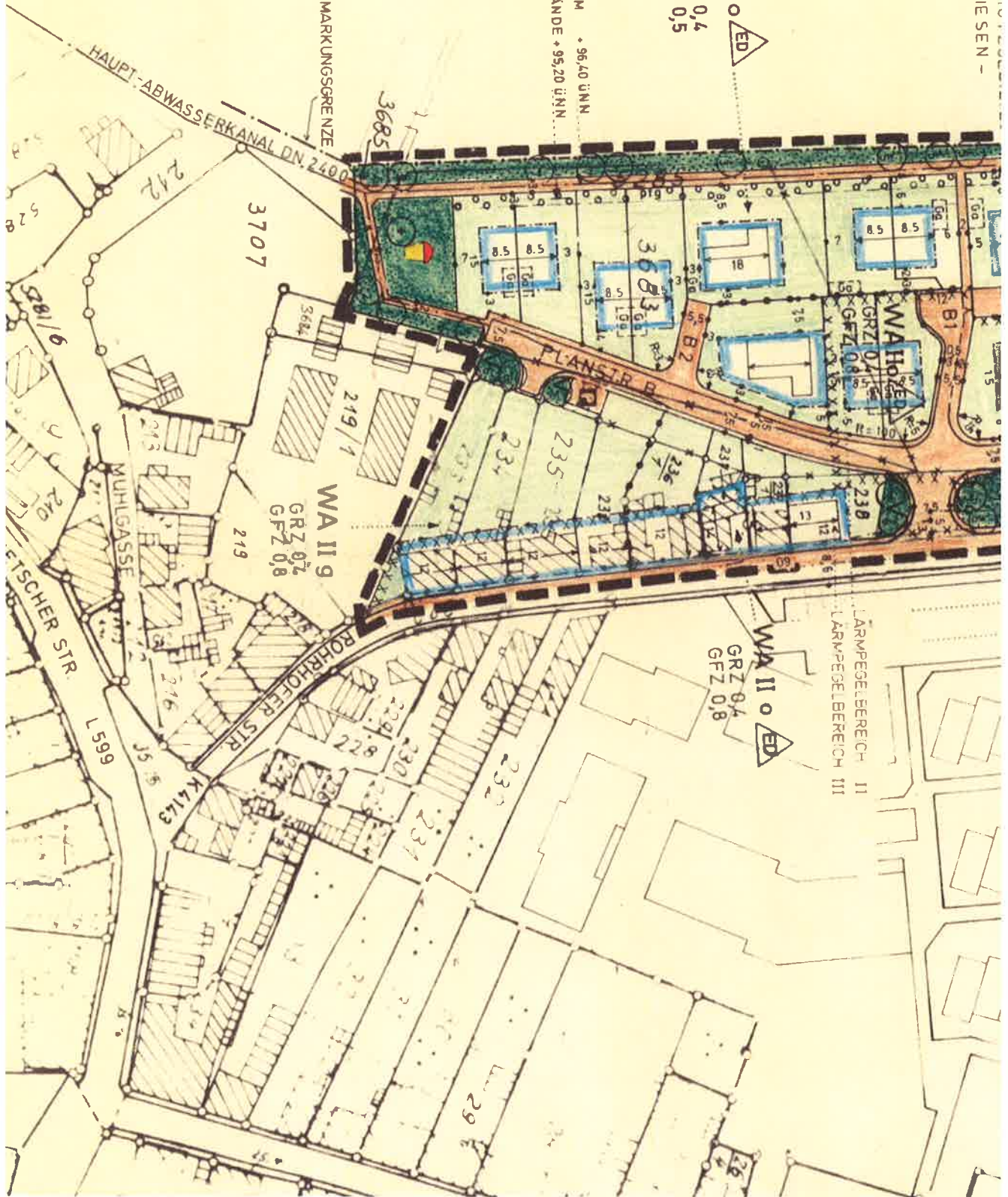
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude vorhanden (mit Firstrichtung)
	Gebäude geplant (mit Firstrichtung)
	Oberbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straße u. Fußwege)
	Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Pflanzgebot
	Einzelstehende Bäume vorhanden (ungefährer Standort) Erhaltungsgebot
	Einzelstehende Bäume geplant (ungefährer Standort) Pflanzgebot - Baumart nach Pflanzliste gem. Textziff. 4.7
	Öffentlicher Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen erforderlich sind
Ga	Garage
P	Öffentlicher Parkplatz
	Haupt-Abwasserkanal
	Sichtwinkel
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
b	Besondere Bauweise (einseitige Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig)
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl

WA I 
GRZ 0,4
GFZ 0,5

OK NAMM * 96,40 ÜNN
OK GELÄNDE * 95,20 ÜNN

GEMÄRKUNGSGRENZE

HAUPT-ABWASSERKANAL DN. 2400



B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B1. Dächer

1.1 Dachform

- 1-geschossige Wohngebäude : Satteldach oder Walmdach
 - 2-geschossige Wohngebäude : Satteldach
 - Grenzgaragen : Flachdach oder Satteldach
- Bei Satteldächern darf die Gesamthöhe der Garage 3,50 m nicht überschreiten. Eine max. Grundfläche von 20 qm darf nicht überschritten werden.
- Garagen : Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform in Anpassung an das Hauptgebäude. Bei den Grundstücken, bei denen die Garagen in den Gebäuden untergebracht sind, dürfen keine zusätzlichen Garagen auf dem Grundstück errichtet werden.
 - Nebengebäude : Flachdach oder Dachform in Anpassung an das Hauptgebäude.

1.2 Dachneigung

- 1-geschossige Wohngebäude im Teilgebiet westl. d. Planstr. A u. B : 20° - 38°
- 2-geschossige Wohngebäude im Teilgebiet westl. d. Planstr. A u. B : 30° - 38°
- 1-u.2-geschoss. Gebäude im Teilgebiet zwischen Rohrhofer Str. und Planstraßen A u. B : 38° - 50°
- Nebengebäude und Garagen : 0° - 10° oder Dachneigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei den Doppelhäusern u. bei der geschlossenen Bebauung an der Rohrhofer Straße müssen jeweils Dachneigung u. Gesimshöhe sowie Art (Material) u. Farbe der Dachdeckung gleich sein.

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

Bei abgewinkelten Gebäuden muß die Firstrichtung des längeren Gebäudeteils der im Plan angegebenen Richtung entsprechen.

Bei den 1-geschossigen Wohngebäuden in der westl. Häuserzeile sind Dacheinschnitte zulässig. Die Gesamtlänge darf dabei 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden entlang der Rohrhofer Straße zulässig. Die Breite der Gauben darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.

B2. Sockel

Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,80 m - jeweils gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten.

B3. Gebäudehöhe

Die Gebäude dürfen folgende Höhe - gemessen zwischen OK Fußweg und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und UK Dachhaut - nicht überschreiten:

- 1-geschossige Wohngebäude 3,90 m
- 2-geschossige Wohngebäude 7,10 m

B4. Einfriedungen

- 4.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf bei den straßenseitigen Einfriedungen -gemessen ab OK Fußweg- nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 4.2 Bei den Einfriedungen ist an den Straßenseiten die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig.
- 4.3 Entlang der Rohrhofer Straße sind die alten ortstypischen Zäune und Tore zu erhalten oder wiederherzustellen. Ihre Höhe darf bis zu 2,50 m betragen.
- 4.4 Die Stellplätze bei den Gebäuden westlich der Planstraßen A u. B dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

B5. Aufschüttungen

Die Grundstücke westlich der Planstraßen A und B sind bis zur Höhe der Erschließungsstraßen aufzufüllen. Die Gartenbereiche der Grundstücke, die an den westlich gelegenen Damm angrenzen, sind bis zur Dammhöhe um ca. 1,20 - 1,50 m anzuschütten.

C. HINWEISE

- C1. Bei den im Plan gekennzeichneten Baukörpern, Garagen und Grundstücksteilungen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.
- C2. Das Neubaugebiet liegt in der alten Rheinniederung. Es muß daher zeitweilig mit einem hohen Grundwasserstand gerechnet werden (nach Angaben des Landesamtes für Gewässerkunde liegt der höchste Grundwasserstand bei + 95 m ü.NN.). Falls die Kellersohlen der neuen Gebäude unter + 95 m ü.NN. liegen, ist eine Abdichtung gegen Grundwasser erforderlich. Heizöltanks sind gegen Auftrieb zu sichern.
- C3. Bei dem bisher höchsten Rheinhochwasser sind die westlich angrenzenden Wiesen bis zu einer Höhe von 96,2 m ü.NN. überflutet gewesen. Bei der Gebäudeplanung (insbesondere bei der Anordnung wasserdichter Wannen) ist das zu beachten.
- C4. Im Baugebiet stehen unter einer Auffüllung mit Ziegelresten Schlücker, Torfe und Schluffe in einer Mächtigkeit von 3- 6 m an. Es sind voraussichtlich besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, die bei jedem Bauvorhaben, ggf. durch zusätzliche Baugrunduntersuchungen, einzeln festzulegen sind. Maßgebend für diese Hinweise ist die Baugrundbeurteilung durch das Ingenieurbüro Dipl.Ing.E.Schwarz, Weinheim-Lützelachsen, vom 24.März 1972.
- C5. Für das Gebiet des Bebauungsplanes liegt ein Schalltechnisches Gutachten vom 4.März 1983, aufgestellt von Büro Dr.Gruschka, Viernheim, vor. Danach sollen die Aufenthaltsräume von Wohnungen (Schlafzimmer, Wohnräume) soweit als möglich auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Im übrigen gelten für passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen die Festsetzungen der Textziffer A5.

Zm. 16. 1

S A T Z U N G

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO



Heidelberg, den 12. Jan. 1989

Landratsamt
- Kreisbauamt -

[Handwritten signature]

Über die Änderung des Bebauungsplanes "Bott-Eder"
(Änderungsplan I) Gemarkung Brühl.

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Brühl in seiner Sitzung am 22.08.1988 den für das Gebiet "Bott-Eder" aufgestellten Änderungsplan I als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestadteil des Bebauungsplanes ist die Änderungsplanzeichnung vom 19.10.1987/08.02.1988/11.04.1988 im Maßstab 1 : 1000.

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 11.04.1988 ist als Anlage beigefügt.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bott-Eder" genehmigt am 23.03.1984 werden in den Teilbereichen aufgehoben für die der vorliegende Änderungsplan I neue Festsetzungen trifft.

Brühl, den 22.08.1988

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Bott-Eder" wurde vom Rhein-Neckar-Kreis in Heidelberg am 23.03.1984 genehmigt. Er ist seit dem 06.04.1984 rechtsverbindlich.

Die vorgesehene 1. Änderung bezieht sich auf 12 Grundstücke von insgesamt 20 Grundstücken des Bebauungsgebietes. Die Grundstücke waren im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" mit 1- und 2-geschossiger Bauweise ausgewiesen. Westlich der Planstraßen A und B waren nur Einzelhäuser zulässig.

Für 12 Grundstücke soll eine Planänderung dahingehend vorgenommen werden, daß auf diesen durch Teilung Einfamilien-Doppelhäuser errichtet werden können.

Um für die Realisierung der geänderten Planungsziele die Rechtsgrundlage zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Brühl die Aufstellung eines Bebauungsplanes - Änderungsplanes nach BBauG beschlossen.

- 1.2 Die Festsetzungen des am 23.03.1984 vom Rhein-Neckar-Kreis genehmigten Bebauungsplanes werden in folgenden Punkten geändert:

1. Die Grenzgaragen dürfen eine max. Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Bei der Dachform sind dabei Flachdächer und Satteldächer zulässig. Bei Satteldächern darf die Gesamthöhe der Garage 3,50 m nicht überschreiten.
2. Bei den 1-geschossigen Wohngebäuden in der westlichen Häuserzeile sind Dacheinschnitte zulässig. Die Gesamtlänge darf dabei 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
3. Bei den Grundstücken, bei denen die Garagen in den Gebäuden untergebracht sind, dürfen keine zusätzlichen Garagen auf dem Grundstück errichtet werden.
4. Bei den Doppelhäusern und bei der geschlossenen Bebauung an der Rohrhofer Straße müssen jeweils Dachneigung und Gesimshöhe sowie Art (Material) und Farbe der Dachdeckung gleich sein.
5. Die Häuser westlich der Planstraßen A und B dürfen nach § 4 Abs.4 Baunutzungsverordnung nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.
6. Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,80 m - jeweils gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten.

Die vorgesehene Teilung der Grundstücke ist im geänderten Bebauungsplan - Entwurf dargestellt. Gegenüber der bisher möglichen Bebauung mit Einzelhäusern (offene Bauweise) soll eine Bebauung mit Doppelhäusern (halboffene Bauweise) möglich sein.

1.3 Die Erschließung der zu teilenden Grundstücke ist durch die Planstraßen A und B und durch die Erweiterung der Wendeplatten (wie im geänderten Bebauungsplan dargestellt) gesichert.

2. Kosten für die Gemeinde

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Brühl keine Kosten (siehe Schreiben der Firma Bott-Eder vom 19.06.1987).

3. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Vermessung der zu teilenden Grundstücke und der Erweiterung der Wendeplatten ist erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Vermessung der zu teilenden Grundstücke und der zu erweiternden Wendeplatten erfolgt nach Genehmigung der Bebauungsplan - Änderung. Die Bebauung der Grundstücke soll ebenfalls nach Genehmigung der Bebauungsplan - Änderung kurzfristig erfolgen.

Brühl, den 11.04.1988



Bürgermeister