



ZEICHENERKLÄRUNG (Teil A)

- Umfassung der Hauptbaukörper mit untergeordneten Bauteilen (Balkone, Loggien)
- Wbs Gebäudenutzung: Wohnhaus
- z.B. Z=II Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise: Nur Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise
- SD 35° Dachform: Satteldach mit Dachneigung
- Firstrichtung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche (Anliegerweg)
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplatz CP Carport
- Ga Garage TGGa Gemeinschaftstiefgarage
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Pflanzangebot: Baum Pflanzangebot: Sträucher
- Privater Kinderspielfeld
- Müllsammelplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Abrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Abzubrechende Gebäude und Nebenanlagen
- Bestehende Wegfallende Geplante
- Grundstücksgrenze

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - Es ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Planzeichnung festgelegt.
 - Die maximale Traufhöhe darf bei den 2-geschossigen Hausgruppen 6,40 m, bei der 2- bzw. 3-geschossigen geschlossenen Bebauung an der Bahnhofstraße 6,90 m bzw. 9,65 m über Straßenmittelebene betragen. (Gemessen an der Außenwand der Gebäude bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut).
3. **Überbaubare Flächen**
 - Die zulässigen überbaubaren Flächen sind durch die Eintragung der Umfassung der Hauptbaukörper und der untergeordneten Bauteile festgelegt.
 - Garagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftstiefgarage sind nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig, bzw. unter den Baukörpern entlang der Bahnhofstraße.
4. **Grün- und Freiflächen**
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Die Auswahl der Pflanzen soll entsprechend der Pflanzliste erfolgen, bzw. ist auf die potentielle, natürliche Vegetation der Artensliste abzustimmen. Zusätzlich wird das Anpflanzen von regional typischen Obstbäumen empfohlen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzangebote für Bäume und Sträucher bzw. die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die ausgewiesenen Bäume im Gartenbereich der Hausgruppen erlauben Standortabweichungen bis zu 3,00 m.

- Die Gemeinschaftstiefgarage ist mit Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Die Erdüberdeckung muß in einer Stärke von mindestens 0,60 m erfolgen, um das Anpflanzen von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu ermöglichen.
 - Fensterlose Fassaden und die Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasenpflaster mit groben Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen und dgl. auszuführen.
 - Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sollte eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser aus Dachflächen (keine Sickerschächte) vorgesehen werden.
 - Bei der Anlage des Kinderspielfeldes dürfen keine giftige, glatte oder dornige Pflanzen verwendet werden. Desweiteren sollen nur Spielgeräte zur Aufstellung kommen die unfallsicher sind.
5. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Die Festlegung der Dachform und Dachneigung erfolgt durch Einschrieb in die Planzeichnung.
 6. **Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen, Sichtschutzwände**
 - Einfriedigungen: Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in Form von Saumsteinen, Hecken oder Sträuchern zulässig. Ausnahmeweise sind Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Sie sind in eine Bepflanzung mit Hecken oder Sträuchern zu integrieren. An den übrigen Grundstücksseiten sind Zäune auch bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese sind ebenfalls mit Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen. Auf das Anpflanzen von nicht heimischen, geschnittenen Nadelgehölz-Hecken (z. B. Thuja, Steinyzpressen) ist zu verzichten.
 - Sichtschutzwände: An gemeinsamen Grundstücksgrenzen bei den Hausgruppen ist auf der Gartenseite die Errichtung von Sichtschutzwänden bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m, gemessen ab hinterer Gebäudeflucht, zulässig.
 7. **Alliasten / Bodenkontamination**
 - Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zur Altlastenerkundung durch die Laborgesellschaft für Umweltschutz mbH aus Neustadt a. d. Weinstraße vom Oktober 1992 sowie ein Gutachten zur Asbestuntersuchung der Betriebsgebäude auf dem Gelände durch die TERRACHEM GmbH Analysenlabor aus Mannheim vom Dezember 1992 vor. Die jeweiligen Gutachten sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

PFLANZLISTE

Alle ausgewiesener Pflanzflächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern der entsprechenden potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. (Buchen - Eichenwald).

Die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten sind vorzugsweise zu verwenden.

1. BÄUME Mindestgröße als Hochstamm 3xv STU 14/16

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer 'Globosum' | Kugel-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Alnus incana | Grau-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Malus in Sorten | Zierapfel |
| Prunus in Sorten | Zierkirsche |
| Robinia 'Umbraculifera' | Kugel-Robinie |
| Obstbäume als Hoch- bzw. Halbstamm | |

2. GEHÖLZE Mindestgröße 2xv 60/100

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Comus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaeus | Pflaumenblüten |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schliehe |
| Rosa canina | Hecken-Rose |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

zusätzlich im Innenbereich des Baugebiets:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| Blütengehölze | Bodendecker |
| Ametanther | Hedera helix |
| Forsythia | Lonicera pileata |
| Spiraea | Symphoricarpos 'Hancock' |
| Weigela | Vinca |
| Rosa in Sorten | Stauden in Sorten |

VERFAHRENSVERMERKE

- I. Die Gemeinde hat am 07.09.94 gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG über die Einleitung des Satzungsverfahrens über einen Vorhaben- und Erschließungsplan entschieden.
- II. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG über die Planung mit Schreiben vom 27.10.94 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
- III. Die betroffenen Bürger sind am 20.10.94 gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
- IV. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind von der Gemeinde in der Sitzung vom 21.12.94 geprüft worden. Das Ergebnis ist demjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19.01.95 mitgeteilt worden.
- V. Die Gemeinde hat den Entwurf über den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 BauGB in der Sitzung vom 21.12.94 als Satzung beschlossen.
- VI. Die Satzung ist der höheren Verwaltungsbehörde am 21.12.94 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB i.V.m § 7 Abs. 3 Satz 5 BauGB-MaßnahmenG angezeigt worden.
- VII. Die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurden gemäß § 7 Abs. 3 Satz 7 BauGB-MaßnahmenG am 21.12.94 ortsüblich bekannt gemacht.

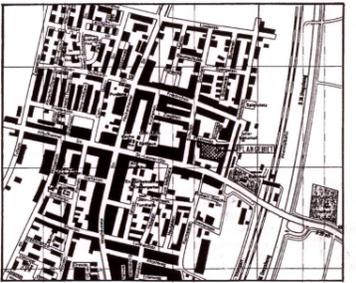
Neulussheim, den 25.01.1995
 Der Bürgermeister

VERMESSUNGSVERMERK

Der katastermäßige Bestand am 21.12.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Neulussheim, den 28.01.95
 (Ort, Datum) (Unterschrift)

GEMEINDE NEULUSSHEIM

**Vorhaben- und Erschließungsplan
 Plastyweg / Bahnhofstraße
 (Ehemaliges "Plasty"- Firmengelände)**



**Bauherr: SÜBA Freie Baugesellschaft mbH
 Augustaanlage 61 68165 Mannheim**

GERD REINWALD
 Stadt- und Landschaftsplaner
 68165 Mannheim
 Tel. 0621 177 84 47
 Fax 0621 177 84 47
 Mannheim, den 10.10.1994

SÜBA CONSULT
 Gesellschaft für
 Bauplanung mbH
 Abtlg. Städtebau
 SC / CDV
 Neulussheim Str. 547
 68164 Neulussheim
 Telefon 0621 912 72 0
 Telefax 0621 912 72 10

AUFGESTELLT AM: 10.10.1994
 ÜBERARBEITET AM: 19.12.1994
 Maßstab 1:500