



WA 1		III
0.4		
SD	max. 35°	
PD, WD, ZD	THFH 9,5/11,5	
FD	7° - 22°	
	THGH 9,5/11,5	
	0° - 7°	
	GH 9,5	
max. 1 WE je 100 m²		

WA 2		II
0.4		
SD	max. 35°	
PD, WD, ZD	THFH 6,5/9,5	
FD	7° - 22°	
	THGH 6,5/9,5	
	0° - 7°	
	GH 6,5	
max. 1 WE je 250 m²		

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

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist

Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11, und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche, Einteilung unverbindlich
- öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- W/F+R/ Bus Wirtschaftsweg/ Fuß- und Radweg/ Aufstellfläche Bus
- Verkehrsrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 § 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen
 § 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünfläche - Randeingrünung

Das Planungsgebiet liegt im HQ EXTREM. Der Bemessungswasserstand liegt bei 98,3 mNN.

Dem Hochwasserschutz und dem hoch anstehenden Grundwasser ist im Planungsgebiet besondere Rechnung zu tragen. Auf die Notwendigkeit im Rahmen der Hochbauplanung auf den einzelnen Grundstücken entsprechende Vorkehrungen zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung von Sachschäden zu treffen wird explizit hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Wohnebenen auf Straßenhöhe oder darüber anzulegen. Gleiches gilt für Garagen und Stellplätze. In den tiefer liegenden Geschossen sollten keine Aufenthalts- und Technikräume, sondern lediglich Kellerräume untergebracht werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. Wasserdrichte Wannen zu schützen.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
	Traufhöhe
	Finhöhe
	Gebäudehöhe
Anzahl der Wohneinheiten	

Nachrichtliche Übername
 Anbauverbot, 20 m, gem. § 9 FStVG

Ausgleichsfläche A1: Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, siehe Ziff.11.0 der planungsrechtliche Festsetzungen

Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 bis 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 bis 11 BauNVO

- WA 1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
- Grundflächenzahl GRZ
- Zahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte
- Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte
- Gebäudehöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte

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

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist

Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11, und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- öffentliche Grünfläche - Randeingrünung

Das Planungsgebiet liegt im HQ EXTREM. Der Bemessungswasserstand liegt bei 98,3 mNN.

Dem Hochwasserschutz und dem hoch anstehenden Grundwasser ist im Planungsgebiet besondere Rechnung zu tragen. Auf die Notwendigkeit im Rahmen der Hochbauplanung auf den einzelnen Grundstücken entsprechende Vorkehrungen zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung von Sachschäden zu treffen wird explizit hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Wohnebenen auf Straßenhöhe oder darüber anzulegen. Gleiches gilt für Garagen und Stellplätze. In den tiefer liegenden Geschossen sollten keine Aufenthalts- und Technikräume, sondern lediglich Kellerräume untergebracht werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. Wasserdrichte Wannen zu schützen.



Ausgleichsfläche A2: Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, siehe Ziff.11.0 der planungsrechtliche Festsetzungen (unmaßstäblich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Ziff.7.1 der planungsrechtliche Festsetzungen
- Absperrung (spezieller Amphibien-/Kleintierzaun), siehe Ziff.7.8 der planungsrechtliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe Ziff.9.2.c. der planungsrechtliche Festsetzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- entfallender Birnbaum, besondere Maßnahme zum Artenschutz erforderlich, siehe Ziff.7.6 der planungsrechtliche Festsetzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 § 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Niederschlagswasser - Versickerung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Gebäude Bestand
- Grenzen Lärmpegelbereiche LPB II
- Grenzen Lärmpegelbereiche LPB III
- Grenzen Lärmpegelbereiche LPB IV
- Grenzen Lärmpegelbereiche LPB V
- entfallende Bäume

Zeichenerklärung - gem. Bauordnungsrecht

- FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- PD Pultdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- SD Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- WD Walmdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- ZD Zeltdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- ← Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- max 35° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO BW



Übersicht: Luftbild (unmaßstäblich)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 04.12.2018
 - Ortsübliche Bekanntmachung im Dettenheimer Anzeiger am 07.12.2018
 - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 11.03.2019 bis 12.04.2019
 - frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.02.2019
 - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 23.06.2020
 - Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB im Dettenheimer Anzeiger am 12.02.2021 vom 22.02.2021 bis 26.03.2021
 - Beteiligung der Behörden mit Schreiben gemäß § 4 (2) BauGB vom 23.11.2020
 - Einhaltung Stellungnahmen mit Schreiben gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 07.12.2021
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 2. Feb. 2022
 - Ausgefertigt
- Dettenheim, den 23. Feb. 2022
 Bürgermeisterin
- Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.
- Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten gemäß § 10 (3) BauGB im Dettenheimer Anzeiger am 25. Feb. 2022



Gemeinde Dettenheim OT Rußheim

Bebauungsplan "Hagäcker-Weglangenäcker"

Gezeichnet: PS	Geändert:	Datum: 03.02.2022
	Blattgröße: DIN A1 0	Maßstab: 1: 500
Zeichnung:		Plannummer: S 01
		CAD-Dateiname: 201103.dwg

Satzung

PS Planungsbüro Schippallies
 Dipl.-Ing. P. Schippallies
 Freie Stadtplanerin
 76307 Karlsbad
 Wilferdinger Straße 40
 Tel: 07202/271110
 E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de
 Fax: 032121/283346 (digital)