

Textteil

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763),
geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung
vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB

1. Bauliche Nutzung

§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden entgegen § 4 (3) BauNVO
auch in Ausnahmen nicht zugelassen.

1.1.2 Mischgebiet

§ 6 BauNVO

1.2 Mass der baulichen Nutzung

§ 16 (2) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschossfläche (GFZ)
gemäß Planeinschrieb. Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 (3) BauNVO

Firsthöhe als Höchstgrenze, bezogen auf NN, laut Planeinschrieb.

2. Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig, gemäß Planeinschrieb.

3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste
parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche od. in den dafür festge-
setzten Flächen zulässig. Bei Grenzgaragen wird ein Bauwich von 80 cm zugelassen, wenn
der Nachbar aus planungsrechtl. Festsetzungen keine Grenzgarage erstellen darf. Die Be-
nutzung von Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen zum Abstellen von Wohnwagen
und Wohnmobilen ist unzulässig. Die als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzte Fläche
am Einmündungsbereich Friedhofstraße/Wohnstraße B ist als Carport auszubilden.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtflächen an der Einmündung sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und
Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe
von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

6. Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

Maßgebend für die Nutzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
ist der Planeintrag.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung

§ 9 (1) 25 BauGB

Die mit Pflanzgebot für Einzelbäume ausgewiesenen Standorte sind Richtlinie. Die Stand-

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung

§ 9 (1) 25 BauGB

Die mit Pflanzgebot für Einzelbäume ausgewiesenen Standorte sind Richtlinie. Die Standorte können, soweit die Anlagen- und Gebäudestellung es erfordern, geringfügig geändert werden. Im Straßenraum sind hochwachsende, standortgerechte Laubbäume zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn (*Acer platanoides*), Linde (*Tilia parvifolia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Für Nadelbäume besteht Pflanzverbot (außer Eiben und Lärchen).

Bauwiche an Garagen (vgl. Ziff. 4) sind zu bepflanzen.

8. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußweg) ist unverbindlich. Die Wohnstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Die Grundstücksgrenzen an Verkehrsflächen werden auf Hinterkante Randstein bzw. Rabatte festgelegt.

9. Böschungen und Einbauten an Verkehrsflächen

§ 9 (1) 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsfläche (Straßenkörper) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer gemäß Planeinschrieb auf den Grundstücksflächen zu dulden. Ebenso der Hinterbeton für die Bordsteine oder Rabatten, sowie das Aufstellen von Lichtmasten und Verkehrszeichen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB

i.V.m. § 73 LBO

§ 73 (1) 1 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und großflächiger Wandverkleidungen (Faserzementplatten, Metallverkleidungen) ist nicht zulässig. Die Dachdeckung soll mit Dachziegel oder Dachsteinen in den Farben Naturrot bzw. Rotbraun ausgeführt werden. Die Fenster sollen als stehende Formate, möglichst mit Sprossenteilung ausgeführt werden. Alle baulichen Veränderungen an best. Gebäuden sind insbesondere hinsichtlich Gebäudetyp, Art und Größe der Baukörper, Dachausbildung, Gliederung der Fassade, Verhältnis von Wandfläche zu Öffnungen, Material der Oberflächen und Farbe der Oberflächen in der Weise auszuführen, daß die in der Begründung dieses Bebauungsplanes näher dargelegte städtebauliche Eigenart des Gebietes gesichert und gefördert wird.

2. Dachform und Dachneigung

§ 73 (1) 1 LBO

Die Dächer sind als Satteldächer, Mansardendächer und Pultdächer auszuführen. Dachneigung und Bauform gemäß Planeinschrieb.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig (Vergl. Abb. 1), wobei Dacheinschnitt + Dachgaube auf einer Dachfläche nicht zulässig ist.

Dreiecksgauben dürfen in ihren Ansichtsflächen 2,00 m Höhe nicht überschreiten (Vergl. Abb. 2). Dreiecksgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben. Quergiebel sind zulässig. Der First des Quergiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen (Vergl. Abb. 3). Bei Dachgauben, wie Kastengaube od. Tonnengaube sind Metallverkleidungen (Kupfer, Titanzink) zulässig.

Garagen sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen als gemeinsames, nachbarschaftliches Grenzbauprodukt sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

§ 73 (1) 4 LBO

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Das vorhandene 20 kV Kabel und die Umformerstation werden verlegt. Regenwasserspeicher zur Gartenbewässerung sind zulässig. Drainagen dürfen nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

4. Außenantennen

§ 73 (1) 3 LBO

Das Anbringen von Aussenantennen ist nicht zulässig. Es sind lediglich Unterdach-Antennen möglich.

Die Versorgung soll über BK-Kabel erfolgen.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 73 (2) 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

6. Gebäudehöhen

§ 73 (1) 7 LBO

Die Firsthöhe der Gebäude bezogen auf NN ist laut Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen.

Die Wandhöhe wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

- max. 3,50 m bei 1 Vollgeschoß
- max. 5,50 m bei 2 Vollgeschossen
- max. 7,50 m bei 3 Vollgeschossen

Die Wandhöhe wird von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut gemessen. (Vergl. Abb. 4)

7. Garagen und Stellplätze

§ 73 (1) 1 LBO

Die Garagenvorplätze u. Stellplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Garagenvorplätze und Stellplätze sollen gepflastert werden, vorzugsweise als Rasenpflaster, bituminöses Material bzw. durchgängige Betonbodenplatten sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind erdüberüberdeckt und bepflanzt auszuführen.

8. Einfriedungen

§ 73 (1) 5 LBO

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern und Hecken ohne Höhenbegrenzung und/oder mit max. 1,00 m hohen Zäunen eingefriedet werden.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zäune und Mauern mind. 0,80 m von der Grenze zurückbleiben, u. müssen nach außen bepflanzt werden.

9. Nicht überbaute Grundstücksfläche

§ 73 (1) 5 LBO

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

10. Nebenanlagen

§ 2 (3) LBO

Nebenanlagen sind nur in den mit N gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Dachneigung richtet sich nach dem Hauptgebäude, ebenso die Firstrichtung. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die zulässige Gebäudegröße beträgt 20 cbm umbauter Raum. Die Traufhöhe wird mit max. 2,50 m von der mittleren Geländehöhe festgelegt.