

## TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft (§ 2 (4) BauGB).

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB (§ 9) und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. v. § 1 (5)+(6) BauNVO)

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Anlagen sind entsprechend § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,25 bzw. 0,35 siehe Eintrag im  
zeichnerischen Teil

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von dem im § 19 (4) 1-3 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,4; 0,5; siehe Eintrag im  
zeichnerischen Teil

2.2.1 Die nach § 17 (2) und (3) genannten Überschreitungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2.2.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als nicht Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden zur Geschoßfläche nicht mitgerechnet (§ 20 (3) BauNVO).

#### 3. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Für die mit A, B, und D gekennzeichneten Baufenster sind in der Summe max. 18 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Für das mit C gekennzeichnete Baufenster sind max. 4 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Die Summe der WE-Begrenzung gilt für alle Geschosse, auch für die nicht anrechenbaren Geschosse.

#### 4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zu errichten.

#### 5. Nebenanlagen (§14 (1) + (2) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen für die Kleintierhaltung können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 6. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb überbaubarer Flächen nur als Ausnahme zulässig.

6.2 Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenze nur dann zulässig, wenn sie mit Erde überdeckt und gärtnerisch angelegt werden.

#### 7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die maximale Traufhöhe ist auf NN festgesetzt (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil).

Die maximale Firsthöhe ist auf NN festgesetzt (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil).

(§ 18 (1) BauNVO)

#### 8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gebäude sind in den im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zu errichten.

#### 9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Bindung für Bepflanzungen, Erhaltung

von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

- 9.1 Als Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zugelassen.  
Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten kann von den im Plan eingetragenen Standorten abgewichen werden.
- 9.2 Das zum landwirtschaftlich genutzten Gebiet "Gubser" hin ausgewiesene Pflanzgebot ist mit heimischen Gehölzen und Sträuchern als natürliche Feldhecke zusammenhängend anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Für vorhandene Bäume können Flächen zur Bewirtschaftung freigehalten werden.
- 9.3 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Freifläche ist auf dem Baugrundstück ein heimischer, mittelgroß wachsender Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 9.4 Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und müssen im Bedarfsfall entsprechend ersetzt werden.

Bäume: z. B. Eschen, Eichen, Obstbäume, etc.

Hecken: z. B. Sanddorn, Hartriegel, Hecken- und Wildrose, Liguster, Schneeball, Weißdorn, Ferdahorn, Schlehe, Hasel, etc.



9.5 Die mit pfb bezeichnete Hainbuchenhecke ist dauerhaft zu erhalten, ebenso die rückwärtigen Bäume (Birke, Kirsche, Hainbuche).

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Das im Nordwesten ausgewiesene Verkehrsgrün entlang der Flurstücke 1211/1, 1211/2 und 1211/3 wird als überfahrbares Verkehrsgrün ausgewiesen.

11. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Für die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen steht als Nutzung die Begrünung im Vordergrund; eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig. Die Flächen sind in der maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) nicht beinhaltet.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften  
Örtliche Bauvorschriften nach § 73 LBO

1. Dachform, Dachneigung und Fassaden (§ 73 LBO)

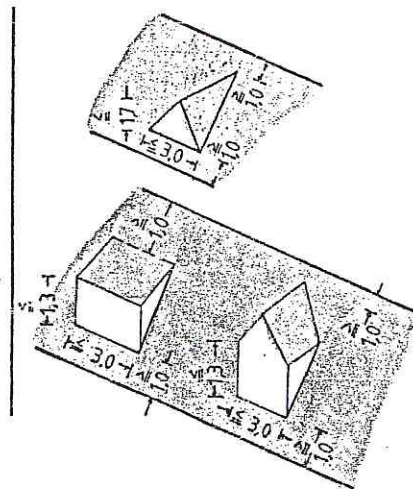
1.1. Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 30-48°.

1.2 Dachgauben, Dacheinschnitte o.ä. sind zusammengerechnet bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge an der Traufseite des Hauptbaukörpers zugelassen. Die Einzellänge darf 3 m nicht übersteigen und der Abstand zur Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand von der Hauptdachtraufe bis zum Gaubenabschnitt sowie der Abstand vom Hauptdachfirst bis zum Gaubendachabschnitt muß mind. 1,0 m betragen. Dacheinschnitte sind wie Dachgauben zu gestalten.

Skizzen

Für dreieckförmige Gauben gilt:  
Firsthöhe max. 1,7 m über Hauptdach.  
Abstand untereinander mind. 1,5 m an der Basis gemessen.

Für rechteckige Gauben gilt:  
Flachdach, Schleppdach oder Giebeldach  
Traufhöhe max. 1,3 m über Hauptdach,  
Abstand untereinander mind. 2,5 m.



1.3 Ausnahmsweise sind Garagen auch mit Flachdach zugelassen.

1.4 Grelle und leuchtende Farben sind für die Fassadengestaltung generell nicht zulässig.

Dacheindeckung (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1 Satteldach:

Es sind nur kleinformatische, rote bis braune Dachdeckungselemente (Ziegelgröße) zugelassen. Ausnahmsweise sind Dachflächen auch als verglaste Flächen (wenn sie nicht mehr als 30% der Gesamtfläche betragen) und begrünte Dachflächen zugelassen.

Für Nebenanlagen sind auch ganz verglaste Dachflächen zugelassen.

2.2 Flachdach:

Bei Ausführung einer Flachdachgarage ist die Dachfläche nur erdüberdeckt, begrünt oder als Terrasse auszuführen. Sichtbar bleibende Kiesschüttung ist nicht zulässig.

2.3 Firstrichtung (§ 73 (1) 1 LBO)

Es werden keine Firstrichtungen festgelegt.

2.4 Die Gestaltung von Stellplätzen, Abstell- und Lagerplätzen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 73 (1) 5 LBO)

Sie sind mit perforierten, wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (Pflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke, usw.).

2.5 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO i. V. § 52 (1) 28)

Maschendraht- und Drahtknüpfzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Hecken: z. B. Hainbuche, Hartriegel, Eibe, Ahorn, etc.

Die sichtbaren Flächen sämtlicher Stützmauern sind in kleinformatischen Naturstein, Betonwerkstein, Holzpalisaden oder Strukturbeton auszuführen.

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur lebende Einfriedigungen aus heimischen Gehölzen in Form natürlicher Feldhecken oder als Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

Entlang sonstiger Flächen sind offene Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

2.6 Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Sie sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (§ 73 (2) 1 LBO).

2.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 73 (1) 1 LBO)

In Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, insbesondere sind Schallschutzfenster einzubauen.



## C. Hinweise

### 1. Grundwasser

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen baulichen Anlagen das Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Prüfung der ordnungsgemäßen Wasserversorgung wird eigenverantwortlich durch den Planungsträger durchgeführt.

### 2. Fluglärm

Das Verkehrsministerium Baden-Württemberg weist darauf hin, daß im Plangebiet für den Tageszeitraum von 6.00 h bis 22.00 h mit einem Fluglärm-Dauerschallpegel von rund 65 - 66 dB (A) zu rechnen ist.

### 3. Baugrubenaushub

Angesichts des begrenzt vorhandenen Deponieraumes sollte der Baugrubenaushub nach Möglichkeit zur Auffüllung bzw. Geländemodellierung wieder eingebaut werden.

### 4. Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg weist darauf hin, daß nach § 20 DSchG eine Meldepflicht bei Bodenfunden besteht.

### 5. Sicherheitsabstand - Waldbereich

Betreffend des verminderten Regelabstandes zu Waldbereichen weist die Verwaltung darauf hin, daß nach dem Hochwachsen des Waldes eine Gefährdung der Gebäude gegeben sein kann.

### 6. Zisternen

Der Zisternenbau für die Rückhaltung von Regenwasser wird von der Gemeinde finanziell gefördert. Auf die Förderrichtlinien wird verwiesen.

### 7. Bestandsschutz

Bestehende Einfriedigungen genießen Bestandsschutz.

### 8. Maßgebende Grundstücksfläche

Die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) für die Bebauung der Flst. 1236, 1236/1 und 1237/1 beträgt insgesamt 3347 m<sup>2</sup>, bei der GFZ von 0,5 ergibt sich eine Geschößfläche von insgesamt 1674 m<sup>2</sup>.

### 9. Bußgeldbewehrung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO

Es wird eine Bußgeldbewehrung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO in Bezug auf A Nr. 9 festgesetzt.