

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

1.1 Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 Entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil sind auf dem zur Abrundung einbezogenen mit Nr. 1 gekennzeichneten Bereich nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.
- 1.1.2 Entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil sind auf dem zur Abrundung einbezogenen mit Nr. 2 gekennzeichneten Bereich nur die Errichtung von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) sind nicht zulässig. Die Verkaufsfläche darf maximal 800 m² betragen.
- 1.1.3 Zulässig sind ferner Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO.
- 1.1.4 Wohngebäude sind nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 2 Wohnungen und für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt.

1.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig. Sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht ver-

decken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

1.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

1.4.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.4.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.

1.4.3 Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Pflanzenschutzmittel, Düngemittel, Kraftstoffe) be- und entladen werden und Geräte/Maschinen befüllt werden, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

1.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a und b BauGB)

1.5.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) und fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen.

Größe und Art: Siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.5.2 Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten flächenhaften Pflanzgebot F 1 sind zur Eingrünung des Grundstücks Flst. Nr. 2036 nach Süden, mindestens 30 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ziffer 1.5.1 (Sträucher) ist auf diese Ziffer anrechenbar.

Größe und Art: Siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.5.3 Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten flächenhaften Pflanzgebot F 2 sind zur Eingrünung des Grundstücks Flst. Nr. 2036 nach Norden, mindestens 50 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ziffer 1.5.1 (Sträucher) ist auf diese Ziffer anrechenbar.

Größe und Art: Siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.5.4 Der im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung belegte Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

1.5.5 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum/Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

1.5.6 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.