

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- 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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S 582, ber. S. 698)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.2 Mischgebiete (MI)

1.1.2.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 (2) unter Nr. 3 genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig.

1.1.2.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6,7,8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch als Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Lagerplätze und Ausstellungsflächen im Freien, sowie Lager- und Ausstellungshallen ab einer Größe von 100 m² nicht zulässig.

1.1.3 Dorfgebiet (MD)

1.1.3.1 Im Dorfgebiet MD sind die nach § 5 (2) unter Nr. 5 genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig.

1.1.3.2 Im Dorfgebiet MD sind Nutzungen nach § 5 (2) Nrn. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind als Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.1.3.3 Im Dorfgebiet MD können Lagerplätze und Ausstellungsflächen im Freien, sowie Lager- und Ausstellungshallen für landwirtschaftliche Maschinen, Geräte und Vorräte ab einer Größe von 100 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Gebäudehöhen,** (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)
- 1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes werden festgesetzt:
4,50 m in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im Dorfgebiet MD
- 1.2.1.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im Dorfgebiet MD ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m zulässig - gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.
- 1.2.2 **Garagen, Carports** (§ 12 BauNVO)
- 1.2.2.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im Dorfgebiet MD sind Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.2.3 **Nebenanlagen**(§ 14 BauNVO)
- 1.2.3.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im Dorfgebiet MD sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.2.4 **Garagen in Vollgeschossen** (§21a BauNVO)
- 1.2.4.1 Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßfläche unberücksichtigt.
- 1.2.5 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.2.5.1 Die Zahl der Wohnungen wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im Dorfgebiet MD für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen und für Doppelhäuser auf 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)
- 1.3.1 Abweichende Bauweise (a) im Mischgebiet MI 2 und Dorfgebiet MD.
Als abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Dabei können geringere als die nach § 5 (7) LBO erforderlichen Abstandsflächen, mindestens allerdings 2,50 m, zugelassen werden.
- 1.3.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im Dorfgebiet MD sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 **Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
- 1.4.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

- 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1 Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen. Für PKW-Stellplätze gilt dies nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.
- 1.6 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 (1) 25a, b BauGB)
- 1.6.1 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiges Obstgehölz zu pflanzen.
Artenempfehlung:
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume
- 1.6.2 Auf den mit F1 im Plan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgeboten sind zur Ortsraneingrünung Kleinbäume und Sträucher zu pflanzen.
Pro 20 qm der Fläche F1 sind mindestens 3 Gehölze von mind. 1,5 m Wuchshöhe zu pflanzen.
Artenempfehlung:
Hainbuche, Feldahorn, Felsenbirne, Schlehe, Pfaffenhütchen, Liguster, Bluthartriegel, Weinrose, Heckenkirsche, Kirschpflaumen.
- 1.6.3 Für alle Baumpflanzungen gilt, daß bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein Obstgehölz nachzupflanzen ist.
- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- Rechtsgrundlagen:**
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
 - § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S 582, ber. S. 698)
- 2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Dächer sind als Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° im Mischgebiet MI 1, Mischgebiet MI 2 und im Dorfgebiet MD zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung ist nur eine rotbraune bis braune Ziegeleindeckung zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.
- 2.1.4 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen muß, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.