

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S.2376);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl.S. 578, ber. S. 720); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

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

#### **1.1.1 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO )**

##### **1.1.1.1 Im Mischgebiet MI 1 sind nicht zulässig:**

- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Absatz 3 BauNVO
- Kraftfahrzeugausstellungsflächen, -abstellflächen und -ausstellungshallen für gewerbliche Zwecke

##### **1.1.1.2 Im Mischgebiet MI1 ist die unter § 6 (2) Nr. 3 genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften incl. aller Nebenräume wie Toiletten etc.) ausnahmsweise bis zu einer Größe von maximal 150 m<sup>2</sup> zulässig.**

##### **1.1.1.3 Im Mischgebiet MI 2 sind nicht zulässig:**

- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Absatz 3 BauNVO
- Kraftfahrzeugausstellungsflächen, -abstellflächen und -ausstellungshallen für gewerbliche Zwecke

#### **1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

##### **1.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die unter § 4 (2) Nr. 2 genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.**

- 1.1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1,4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.3 **Stellplätze und Garagen** (§ 12, BauNVO)
- 1.1.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind in den Mischgebieten (MI1, MI 2) nachzuweisen:
- innerhalb der Baugrenzen (Baufenster)
  - auf den festgesetzten Stellplatz- Carport- und Garagenzonen (ST, CP, GA)
- 1.1.3.2 Carports und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nachzuweisen:
- innerhalb der Baugrenzen (Baufenster)
  - auf den festgesetzten Carport- und Garagenzonen (CP, GA)
- 1.1.3.3 Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig.
- 1.1.4 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.1.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in allen Baugebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume für Fahrräder und Gartengeräte.
- 1.1.4.2 Die Höhe der Nebenanlagen darf in allen Baugebieten die Trauhöhe der Hauptgebäude nicht überschreiten.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage** (§§ 16,18 BauNVO)
- 1.2.1.1 Als maximale Traufhöhen werden festgesetzt:
- 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) im WA1 Gebiet
  - 7,00 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) im MI 1 und MI 2 Gebiet
- Die maximale Traufhöhe ist definiert als Höhe zwischen der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.
- Bei den rückwärtigen Gebäuden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 beträgt aufgrund des ansteigenden Geländes die maximale Traufhöhe bei 3 Vollgeschossen (II+ID) 8,00 m, gemessen zwischen der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der nordwestlichen Seite des Baufensters.
- 1.2.1.2 Als maximale Firsthöhen werden festgesetzt:
- 10,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) im WA Gebiet
- 13,00 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) im MI 1 und MI 2 Gebiet
- Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnitt der auf den höchsten Punkt eines gemeinsamen Firstes zulaufenden Dachfläche bezogen auf die Mitte des jewei-

ligen Baufensters. Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe des historischen „Alten Rathauses“ ist in diesem Umfang zulässig.

Bei den rückwärtigen Gebäuden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 beträgt aufgrund des ansteigenden Geländes die maximale Firsthöhe bei 3 Vollgeschossen (II+ID) 14,00 m, gemessen zwischen der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnitt der auf den höchsten Punkt eines gemeinsamen Firstes zulaufenden Dachfläche bezogen auf die Mitte des jeweiligen Baufensters.

#### 1.2.2 **Garagen in Vollgeschossen** (§ 21a (4) BauNVO)

1.2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

#### 1.2.3 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

1.2.3.1 Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen und für Doppelhäuser auf 1 Wohnung pro Gebäude festgesetzt.

#### 1.3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen** (§§ 22, 23 BauNVO)

##### 1.3.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

1.3.1.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone und Erker können bis zu 1,0 m als Ausnahme zugelassen werden.

1.3.1.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge können zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten.

1.3.1.3 Werden Garagen innerhalb der Baugrenzen nachgewiesen, dürfen die Baugrenzen (Baufenster) um bis zu 1,0 m in jede entsprechend der Bauweise möglichen Richtung erweitert werden.

#### 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) (1) LBO)

1.4.1 Als abweichende Bauweise (a) gelten in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Dabei können geringere als die nach § 5 (7) LBO erforderlichen Abstandsflächen, jedoch mind. 2,50 m zugelassen werden.

#### 1.5 **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nrn. 20, 25a, 25b BauGB)

1.5.1 Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen. Dies gilt für Hofflächen nur dann, wenn keine Fahrzeuge gereinigt bzw. gewartet werden und kein Lagern, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdeter Stoffe erfolgt.

1.5.2 Die unbebauten, nicht oberflächenbefestigten Flächen überbauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 1.5.3 Fensterlose Mauern an Carports, (Müll-) Containern und sonstigen Einhausungen für Müllbehälter sind durch Rankgerüste zu begrünen oder mit Hecken abzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.5.4 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum, bevorzugt Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen. Die Anpflanzungszeit muß mindestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.
- Artenempfehlung:  
Apfel, Birne, Kirsche, Nuss, Vogelkirsche
- 1.5.5 Auf den mit Pflanzgeboten für Bäume gekennzeichneten Standorten für Bäume entlang der Erschließungsstraße sind einheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.
- Für alle im Bebauungsplan ausgewiesene Baumstandorte gilt, daß geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- Artenempfehlung:  
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*).
- 1.5.6 Die in der Planzeichnung zur Pflanzehaltung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Wenn aufgrund der baulichen Veränderungen die Gehölze nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen mit einzelnen hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen. Während der Bauzeit sind die Bäume durch Strohballen, Bretter etc. vor Schäden zu schützen.
- Artenempfehlung:  
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Linde (*Tilia cordata*), Baumhasel (*Corylus avellana*), Stadtbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer').
- 1.5.7 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den genannten Pflanzempfehlungen nachzupflanzen ist.
- 1.6 **Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.6.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.7 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Bahnlinie und der Basler Landstraße (B3) Lärmpegelbereiche festgesetzt. Sie beziehen sich auf die den Lärmquellen zugewandten Baugrenzen (Baufenster).

Durch besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm sind folgende resultierende Schalldämmmaße in dB (A) zu erzielen:

Lärmpegelbereich	resultierendes Schalldämmmaß in dB (A)	
	Aufenthaltsräume und Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO)

#### 2.1.1 **Dächer**

2.1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zu versehen.

2.1.1.2 Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

2.1.1.3 Als Dacheindeckung ist nur eine rote bis rotbraune Ziegeleindeckung zulässig. Dacheindeckungen in schwarz oder anthrazid sind nicht zulässig.

2.1.1.4 Wellfaserzement Dachpappe und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

2.1.1.5 Dachaufbauten die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

#### 2.1.2 **Dachaufbauten**

2.1.2.1 Negativgauben sind nicht zulässig.

2.1.2.2 Dachaufbauten sind bis zu der Hälfte der jeweiligen Trauflänge zugelassen.

2.1.2.3 Mit den Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach. Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

#### 2.1.3 **Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen** (§74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.3.1 Dächer von Carports sind bei einer maximalen Dachneigung von 0-10° zu begrünen. Die Substrathöhe muß mindestens 5 cm betragen.