

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 Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet MI

1.1.2.1 Im Mischgebiet MI sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6,7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind auch als Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2.2 Im Mischgebiet MI können Lagerplätze und Ausstellungsflächen im Freien, sowie Lager- und Ausstellungshallen ab einer Größe von 100 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.3 Dorfgebiet MD

1.1.3.1 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.

1.1.3.2 Im Dorfgebiet MD können Lagerplätze und Ausstellungsflächen im Freien, sowie Lager- und Ausstellungshallen ab einer Größe von 100 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.4 Zulässigkeit der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestimmter vorhandener Anlagen in überwiegend bebauten Gebieten (§ 1 (10) BauNVO)

1.1.4.1 Die festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind von der Bebauung freizuhalten. Als Ausnahme können Nebenanlagen zugelassen werden, die der Landwirtschaft dienen (z.B. Geräteschuppen oder Maschinenhallen).

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:

7,50 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

5,80 m bei 2 Vollgeschossen (II) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) im Allgemeinen Wohngebiet WA 3

6,75 m im Mischgebiet MI und Dorfgebiet MD

1.2.1.2 Im Mischgebiet MI und Dorfgebiet MD ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,75 m zulässig- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,25 m zulässig- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m zulässig- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m zulässig- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.6 Für Gebäude mit Unterkellerung der Baufenster Nrn.12,13,15,16 und 19-23 wird die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFFB EG) auf 0,80 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die den Gebäuden zugeordnete Erschließungsstraße (Fahrbahnrand), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

1.2.1.7 Bei Gebäuden mit Unterkellerung der Baufenster Nrn. 12,13,15,16 und 19-23 darf der Sockel maximal 0,50 m in Erscheinung treten.

1.2.1.8 Für Gebäude mit Unterkellerung der Baufenster Nrn. 1-11, 14,17 und 18 wird die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFFB EG) auf 1,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die den Gebäuden zugeordnete Erschließungsstraße (Fahrbahnrand), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

1.2.1.9 Bei Gebäuden mit Unterkellerung der Baufenster Nrn. 1-11, 14,17 und 18 darf der Sockel maximal 0,70 m in Erscheinung treten.

1.2.1.10 Für Gebäude mit Unterkellerung der Baufenster Nrn. 12,13,15,16 und 19-23 wird

die Gründungstiefe auf maximal 2,20 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die den Gebäuden zugeordnete Erschließungsstraße (Fahrbahnrand), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

1.2.1.11 Für Gebäude mit Unterkellerung der Baufenster Nrn. 1-11, 14,17 und 18 wird die Gründungstiefe auf maximal 2,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die den Gebäuden zugeordnete Erschließungsstraße (Fahrbahnrand), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

1.2.2 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 12 BauNVO)

1.2.2.1 In allen Baugebieten sind Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und/oder auf den speziell ausgewiesenen Garagenstandorten (GA,CP) zulässig. Carports sind definiert als dreiseitig offene, überdachte Stellplätze.

1.2.2.2 Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, und WA 3 sind nur im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. Bei Baukörpern die von zwei Seiten her erschlossen werden sind Stellplätze nur bis zu jeweils einer rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig.

1.2.2.3 Stellplätze im Mischgebiet MI und Dorfgebiet sind nur im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht oder/und auf den festgesetzten Stellplatzzonen (ST) zulässig.

1.2.3 **Nebenanlagen**(§ 14 BauNVO)

1.2.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume für Fahrräder und Geräte.

1.2.3.2 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen wird auf 4,00 m begrenzt.

1.2.4 **Garagen in Vollgeschossen** (§21a BauNVO)

1.2.4.1 Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Grund- und Geschosßfläche unberücksichtigt.

1.2.5 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§§ 22, 23 BauNVO)

1.2.5.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch Bauteile wie Balkone und Erker können als Ausnahme bis zu einer Länge von 5 m zugelassen werden.

1.2.5.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge können über die gesamte Länge des Gebäudes als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1,00 m vor die Außenwand vortreten.

1.2.5.3 Die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

1.2.6.1 Die Zahl der Wohnungen wird im WA 2 und WA 3 Gebiet für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen und für Doppelhäuser auf 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt.

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

1.3.1 Abweichende Bauweise (a) im Mischgebiet MI 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. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern

- Es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt oder
- Zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbargrenzen angebaut wird.

1.4 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9(1) Nr. 17 BauGB)

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 WA 2 und WA 3 dürfen Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,80 m gegenüber dem Straßenniveau an der Mitte des Baufensters gemessen nicht überschreiten.

1.4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 WA 2 und WA 3 sind Abgrabungen unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen auf einer max. Breite von 2 m für einen Kellereingang pro Gebäude zugelassen werden.

1.5 **Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

1.5.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Wegeflächen, Stellplätze, Carports und Garagenzufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) 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.

1.6.2 Unterirdische Bauteile (Untergeschosse o.ä.) die in das vorhandene natürliche Geländenniveau eingreifen müssen zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne (weiße Wanne nach DIN) ausgebildet werden.

1.7 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 (1) 25a, b BauGB)

1.7.1 Auf jedem Baugrundstück ist ein mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Die Anpflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlußabnahme) erfolgen.

Artenempfehlung:

Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia cordata*), Apfel, Birne, Kirsche, Nuß, Magnolie

1.7.2 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume entlang von Straßen, Wegen und Stellplätzen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die Anpflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlußabnahme) erfolgen.

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, daß geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

Artenempfehlung:

Esche (*Fraxinus excelsior*), Linde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Baumhasel (*Coryllus colurna*), Ital. Erle (*Alnus glutinosa „Italica“*).

1.7.3 Für alle Baumpflanzungen gilt, daß bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

1.7.4 Auf der öffentlichen Grünfläche F 1 zwischen Wohn- und Mischgebiet sind Heckengehölze zu pflanzen.

Artenempfehlung:

Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel, (*Cornus sanguinea*), Heckenrose (*Rosa canina*) u.ä.

1.8 **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 (1a) BauGB)

Den Flächen auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan Kap. 3.4 näher beschrieben.

Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche folgende Bereiche:

- Ca. 10 m breiter Streifen entlang des Betzenbächle zwischen Wiesenstraße und Winzerstraße
- Biotopentwicklungsfläche im Gewann Bruckmatten auf Flst. Nr. 4931 (Teilfläche)