

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

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 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen
- den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und
- Zahl der Vollgeschosse

1.2.2 Gebäudehöhen, (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

1.2.2.1 Die maximale Sockelhöhe- gemessen zwischen der zugehörigen Baufenster-Geländehöhe ü.NN und der Oberkante Rohfußboden EG- wird auf 0,50 m festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil).

1.2.2.2 Die maximale Traufhöhe- gemessen zwischen der zugehörigen Baufenster-Geländehöhe ü.NN und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut- wird auf 4,50 m festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil).

- 1.2.2.3 Die maximale Firsthöhe- gemessen zwischen der zugehörigen Baufenster-Geländehöhe ü.NN und der Oberkante First- wird auf 10,50 m festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil).
- 1.3 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster), sowie innerhalb der dafür festgesetzten Zonen (Ga, CP) zulässig.
- 1.3.2 Stellplätze 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.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.4.1 Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- 1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- 1.5.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird im Allgemeinen Wohngebiet WA für Einzelhäuser auf maximal 2 WE und für Doppelhäuser auf max. 1 WE pro Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.6.1 **Offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 1.7.1 Sichtflächen 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 nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumbepflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.
- 1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 1.8.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber der maßgebenden Baufenster-Geländehöhe (ü.NN) nicht überschreiten.

-
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Auf der in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Fläche (Böschungsbereich) sind vorhandene Bäume (Robinien) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In den gekennzeichneten Bereichen der Grundstücke Flst. Nrn. 2035/3 und 2035/6 sind zur Besonnung der Grundstücke die dort vorhandenen Robinien bei Bedarf zu roden und durch kleinwüchsige, heimische, standortgerechte Gehölze (Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss) zu ersetzen. Die unterste Robinienreihe ist zu erhalten.
- 1.9.2 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsgebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.10 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§9 (1) 25a, b BauGB)**
- 1.10.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg Hauptstraße), sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu dauerhaft zu pflegen. Der Abstand zu dieser Fläche muss mindestens 1,0 m und darf höchstens 2,0 m betragen. Artenempfehlung lt. Liste 1 im Anhang.
- 1.10.2 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten entlang des öffentlichen Weges an der östlichen Gebietsgrenze sind 3 kleinkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artenempfehlung lt. Liste 2 im Anhang.
- 1.10.3 Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangener 300 m² ein klein- bis mittelkroniger Obst- oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume entlang der Hauptstraße und der östlichen Wegeverbindung sind hierauf anrechenbar. Artenempfehlung lt. Liste 3 im Anhang.
- 1.10.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.
- 1.11 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.11.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tief wurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

- 1.12** **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)
- 1.12.1 Versorgungsleitungen i.S.d. § 9 (1) 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.