
Die bestehenden Bebauungsvorschriften finden für den Bereich der 5. Bebauungsplanänderung „Ortsetter“ (Deckblätter A und B) keine Anwendung.

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Deckblätter A und B) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

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

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

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

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe - gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes - wird für

- den Deckblattbereich A auf 5,0 m
- den Deckblattbereich B auf 6,5 m

festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe - gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes - wird für

- den Deckblattbereich A auf 10,0 m
- den Deckblattbereich B auf 11,50 m

festgesetzt.

1.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA (Deckblattbereich B) wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA (Deckblattbereich A) wird die maximal zulässige Grundfläche für Einzelhäuser auf 160 m² und für Doppelhäuser pro Doppelhaushälfte auf 80 m² festgesetzt. Diese Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.5.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der festgesetzten Zonen (GA/CP) zulässig.

1.5.2 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.5.3 Stellplätze sind nur zulässig zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.6.2 Nebengebäude mit einem maximalen Volumen von 25 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6.3 Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme).

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird für Einzelhäuser auf maximal 3 WE und für Doppelhäuser auf maximal 2 WE begrenzt. Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.8 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzelhäuser (Deckblattbereich B) sowie Einzel- und Doppelhäuser (Deckblattbereich A) festgesetzt.

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

1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.

1.9.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind im Geltungsbereich kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.9.3 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile

In den Untergrund einbindende Gebäudeteile (Untergeschosse u.ä.) sind zum Schutz gegen drückendes Wasser, wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne („weiße Wanne“) auszubilden.

Hinweis: Eine dauerhafte Ableitung des Grundwassers ist nicht zulässig.

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

Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau - an der Mitte des Baufensters gemessen- nicht überschreiten.

Zur Belichtung von Kellergeschossen etc. sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m –gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe- bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

1.11.1 Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen

Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorte) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe: 3x verpflanzt, 14-16 cm

Artenauswahl: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Hinweis: Gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

1.11.2 Festsetzungen zu Ziffer 1.11.1

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang eines Baumes als Ersatz ein entsprechender Baum nachzupflanzen ist.