

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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 14.02.2006 (GBl. S. 20)

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (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, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, ab einer Größe von 100 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch

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

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

1.2.2.1 Als maximale Traufhöhe- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes- wird 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt:

- 1.2.2.2 Als maximale Gebäudehöhe- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes- wird 11,50 m festgesetzt.
- 1.3 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 12 BauNVO)
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und Mischgebiet MI sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und rückwärtiger Bau- fensterflucht zulässig. Bei Baukörpern die von zwei Seiten her erschlossen werden, sind Stellplätze, Carports und Garagen nur bis zu jeweils einer rück- wärtigen Gebäudeflucht zulässig.
- 1.3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports auch innerhalb der dafür festgesetzten Zonen (GA,CP) zulässig.
- 1.3.3 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 5 m zur jeweiligen Er- schließungsstraße einhalten (Stauraum).
- 1.4 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.4.1 Nebengebäude sind zwischen straßenseitiger Baufensterflucht und Er- schließungsstraße im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.5.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird im Mischgebiet (MI) und den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) für Einzelhäuser auf maximal 3 WE und für Doppelhäuser auf max. 2 WE pro Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.6 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.6.1 **Abweichende Bauweise (a) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und Misch- gebiet MI**
- Als abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, wobei auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Bei Einzelhäusern können geringere als die nach § 5 (7) LBO erforderlichen Abstandsflächen, mindestens allerdings 2,50 m, zugelassen werden. Als Aus- nahme 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 an- gebaut wird.
- 1.6.2 **Offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 2**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und Mischgebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- 1.7 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 1.7.1 Entlang der Wendeanlage ist die 1m Freihaltezone von jeglichen baulichen An- lagen, sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen als Lichtraumprofil freizuhalten (siehe Planzeichnung).

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

1.8.1 Versorgungsleitungen i.S.d. § 9 (1) 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

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

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

1.10.1 Wegeflächen und 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. Für PKW-Stellplätze gilt dies nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.10.3 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.

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

1.11.1 Pflanzgebote für straßenbegleitende Bäume: Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebot für einen straßenbegleitenden Baum, ist ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum im Abstand von mindestens 1,0 m und höchstens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen und zu pflegen.

1.11.2 Zusätzlich zu den festgesetzten straßenbegleitenden Bäumen ist auf jedem Baugrundstück pro angefangener 500 m² ein klein- bis mittelkroniger Obst- oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen (Artenempfehlung siehe Anhang).

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

1.12 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.12.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.