

Rechtsgrundlagen:

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

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

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

1.1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m - gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. Gehwegoberkante an der straßenseitigen Mitte des Gebäudes und dem obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.

1.2.1.2 Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der jeweiligen Dachfläche) beträgt 10,70 m- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. Gehwegoberkante an der straßenseitigen Mitte des Gebäudes.

1.3 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.3.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (GA, CP, ST) zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 8

- 1.3.1.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.3.2 Als maximale Gesamthöhe von Nebenanlagen wird 4,0 m festgesetzt- gemessen an der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand).
- 1.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§§ 22, 23 BauNVO)
- 1.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone, Erker, Außentreppen und Laubengänge sind - horizontal - gemessen bis zu 1,5 m zulässig.
- 1.4.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten.
- 1.4.3 Die nach Süden, Südosten, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Abstandsvorschriften der LBO gelten entsprechend.
- 1.5 **Überschreitung der Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 17 (2) BauNVO)
- 1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.
- 1.6 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
- 1.6.1 Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen, für Doppelhäuser und Hausgruppen auf je 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit begrenzt.
- 1.7 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.7.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- 1.7.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind im gesamten Plangebiet Abgrabungen bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen horizontalen Breite von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.
- 1.8 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

- 1.8.2 Unterirdische Bauteile (Untergeschosse u.ä., die in das vorhandene natürliche Geländeniveau eingreifen) müssen zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN) ausgebildet werden.
- 1.9 **Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 1.9.1 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Speierling) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 1.9.2 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (z.B. Ahorn, Esche, Linde, Kastanie) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.9.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.9.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.
- 1.9.4.1 Die Pflanzgebote in den Ziffern 1.9.2 sind auf die Festsetzungen in Ziffer 1.9.1 anrechenbar.