

TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Hofloch II" Fichtenberg

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung 1990 zuletzt geändert 1993, die Landesbauordnung 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.
Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt; sie ergibt sich durch die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Außenwand- und Firsthöhen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeintrag auf 2/3 der Gebäudelänge folgende Maße nicht überschreiten:

- bergseits 3,75 m bzw. 4,50 m
- talseits 6,50 m

Die **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf max. 8,25 m nicht überschreiten.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

3. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser bis 25 m Gebäudelänge.
4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.
5. **Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen ist pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohnungen beschränkt.
6. **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zulässig.
Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.
In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.
7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.
8. **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 8.1 **Flächenhafte Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugebietes sind als Hochstämme zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Baumstandorte können gegebenenfalls bis um 2,0 m verlegt werden.

Die nachfolgende Gehölzauswahl berücksichtigt die Bodenverhältnisse und die Spätfrostgefahr .

P 1: Flächenhaftes Pflanzgebot im nordöstlichen, öffentlichen Pflanzstreifen:

3-reihige Gehölzabpflanzung aus nachstehender Auswahl, 1 Stück je qm:

Cornus sanguinea , *Roter Hartriegel*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

Rosa rubiginosa, *Zaunrose*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

Acer campestre, *Feldahorn*; Heister 2 x verpfl.; 125-150

Ligustrum vulgare, *Liguster*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

Lonicera xylosteum, *Gemeine Heckenkirsche*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

(Ap) *Acer platanoides* (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

P 2: Flächenhaftes Pflanzgebot im nordöstlichen, öffentlichen Pflanzstreifen:

3-reihige Gehölzabpflanzung aus nachstehender Auswahl, 1 Stück je qm:

Prunus spinosa, *Schlehe*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

Rosa canina, *Hundsrose*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

Ligustrum vulgare, *Liguster*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

Die Wiesenfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt erst nach Beendigung der Wiesenhauptblüte -ab Ende Juni- erfolgen darf.

Zusätzlich zu den flächenhaften Pflanzgeboten sind auf der öffentlichen Grünfläche gemäß Planeintrag Einzelpflanzgebote mit Hochstämmen vorgesehen.

8.2 Einzelpflanzgebote

Eingrünung des Wassergrabens entlang der Kreisstraße

(Ap) *Acer platanoides* (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(Pc) *Pyrus caucasica* (*Kaukasische Wild-Birne*); HST, 3 x verpfl.; m. B. 12/14

(Pa) *Prunus avium* (*Wildkirsche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

Eingrünung des nördlichen Baugebietsrandes

(Ob) Obst - Hochstamm (*gemäß Kreissortiment*)

Entlang der **Erschließungsstraßen** sind Hochstämmen aus folgender Auswahl anzupflanzen:

(AE) *Acer campestre* "Elsrijk" (*Feld-Ahorn*); HST, 3 x verpfl.; 10/12

(AC) *Acer platanoides* "Columnare" (*Säulen-Ahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(PP) *Prunus avium* Plena" (*Wildkirsche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(TG) *Tilia cordata* "Greenspire" (*Stadt-Linde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

Die Baumstandorte können um bis zu 2,0 m verlegt werden.

8.3 Pflanzbindung

Der bestehende Baum (Zwetschgenbaum) ist mit Pflanzbindung belegt. Er ist dauerhaft zu erhalten und ist ggf. nachzupflanzen.

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden. Evtl. notwendige Leitungsverlegungen gehen voll zu Lasten der Bauherrschaft.

10. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO 1996)

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

12. Zwerchbauten

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Tiefe mind. 0,50 m vor dem Hauptgebäude
- Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.

13. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen.

Walmdächer sind nicht zulässig.

Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen beträgt 22- 38 °. Dachfarbe rot.

Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig; die Dachneigung der Aufbauten hat mind. 20° zu betragen. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

14. Niederspannungsleitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

15. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb Hecken oder im Gebäude ausgebildet werden.

16. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände bedürfen der Kenntnissgabe.

17. Einfriedigungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Muschelkalkblöcke zur Hangsicherung sind bis zu 2,0 m zulässig.

18. Zahl der Stellplätze

Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen.

19. Garagenvorplätze

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

20. Außenantennen

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hier zu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg, den 18.06.1998

(gez)

Miola (Bürgermeister)

Fichtenberg, den 17. Jan. 2000

Miola (Bürgermeister)
