

TEXTTEIL

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg sowie die Landesbauordnung, für Baden-Württemberg, jeweils 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)

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

bei 2 Vollgeschossen: (I + D)	bergseitig	3,50 m
	talseitig	4,00 m
bei 3 Vollgeschossen: (II + D)	bergseitig	6,00 m
	talseitig	6,50 m

Die Firsthöhe, gemessen vom bestehenden Gelände, dürfen folgende Maße nicht überschreiten (s. Ziff. 3):

bei 2 Vollgeschossen: (I + D)	9,00 m
bei 3 Vollgeschossen: (II + D)	11,50 m

2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis 50 m Gesamtlänge. Die im Bauwuch errichteten Grenzgaragen werden nicht mitgerechnet.

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergwärts nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 1. 4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten. Im Bereich der ehem. Fischteichanlage gilt als Bezugshöhe die angrenzende Dappachstraße. Ausnahmsweise können Firsthöhe und Erdgeschoßfußbodenhöhe überschritten werden, wenn die angrenzende Erschließungsstraße mehr als 0,5 m über oder unter dem gewachsenen Gelände liegt. Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf. Bei Steigung der Straße wird die - der Längsseite des Gebäudes zugewandte Straßenseite - gemittelt.

Den Bauanträgen sind zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage Geländeschnitte mit eingetragener EFH-Höhe sowie den angrenzenden Verkehrsflächen beizulegen.

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 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzung, Einfriedung, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die Wohnstraßen sind als gemischte Verkehrsflächen vorgesehen. 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.

7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den mit 'Ga' bezeichneten Flächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als 'Grünflächen' dargestellten Flächen zulässig.

8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Der Bereich der ehemaligen Fischteichanlage ist auf das Niveau des umgebenden Geländes aufzufüllen. Bei Baumaßnahmen ist damit zu rechnen, daß gewachsener Boden erst bis zu 4 m tiefer als üblich ansteht.

9 Anpflanzungen, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9.2 Für die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugebietes und entlang der Verkehrsflächen werden folgende Bäume als Hochstämme auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt:

- Fraxinus in Sorten, Eschen (Fr)
- Acer platanoides und Sorten, Spitzahorn (Ap)
- Tilia cordata und Sorten, Winterlinde (Tc)
- Carpinus betulus, Hainbuche (Cb)
- Sorbus intermedia, Mehlbeere (Si)
- Ulmus Hybriden, Ulmen (Ul)

Mit der Buchstabenkombination wird am Baumstandort die Sorte konkret festgelegt.

9.3 Für die zur Gebietsengrünung festgesetzten Grünflächen sind neben den unter Ziffer 9.2 festgesetzten Bäumen auch hochstämmige Obstbäume in Wild- und Wirtschaftssorten gemäß Kreissortiment sowie Walnußbäume zulässig.

9.4 Bindung für Bepflanzungen sowie von Gewässern (3 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der das Baugebiet durchfließende Dappach ist auf der ganzen Länge zusammen mit den Bäumen und Sträuchern in naturnahem Zustand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Zulässig sind die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Anlage von Erschließungsstraßen und Wegen. Beiderseits des Wasserlaufes wird ein je 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einem Gehweg mit wassergebundenem Belag ausgewiesen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB) i. V. m. § 73 LBO)

10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

11 Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung 35° - 48°. Dachfarbe naturrot bis rotbraun. Garagen und 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 Ortsgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Zwischbauten 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; Traufhöhe sowie Dachform und Dachneigung wie beim Hauptgebäude.

12 Garagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen mit flachem oder flach geneigtem Dach sind unzulässig.

Für Grenzgaragen, die in den Hausgrundriß einbezogen und als Wohnhaus angebaut werden die Dachneigung des Hauptgebäudes übernehmen, wird gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO im Zusammenhang mit § 22 Abs. 4 BauNVO (besondere Bauweise, hier halboffene Bauweise) festgesetzt, daß die Gebäudehöhe im Abstand von 2,50 m zur Grenze 5,50 m betragen darf. Garagen die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sollen baulich und farblich aufeinander abgestimmt werden.

13 Niederspannungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

14 Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig. Parabolantennen sind anthrazitfarben zu streichen.

15 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

16 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1, i. V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig (nicht Aufschüttungen nach Ziff. 8). Die bestehende oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

17 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

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

Sockelmauern sind generell unzulässig. Geländebefestigungen an Böschungen aus klein- und großformatigen Natursteinen sowie sonstigen Baumaterialien sind innerhalb eines Bereiches von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Skizze zu Ziff. 1.4 und Ziff. 3

