

**TEXTTEIL****zum Bebauungsplan "Oberer Hof" in Fichtenberg-Erlenhof**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und 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)**

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.

**1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 20 cbm umbauten Raum zugelassen. Die Anlage von oberirdischen Öltanks und Flüssiggastanks ist generell unzulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

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

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ und GFZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Fläche eingeschränkt sein können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

Es bedeuten:                    2 Vollgeschosse = II (I + D)

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

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

bergseits	3,75 m
talseits	4,50 m

Die Firsthöhe - bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) - darf 8,00 m nicht überschreiten .

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf am höchsten Geländepunkt des Gebäudes nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 1. 4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

Bei offensichtlichem Mißverhältnis zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen, kann im Einzelfall von vorgenannter Festsetzung abgewichen werden.

Die Bauanträge haben zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage in Ansichten und Schnitten die Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie die angrenzenden Verkehrsflächen bezogen auf NN zu enthalten.

**1.6 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen ist pro Gebäude oder Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohnungen beschränkt.

**2 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzelhäuser und Doppelhäuser.

**3 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.

**4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. 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.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6 Pflanzgebot (§ 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.

Für die Pflanzgebote auf den öffentlichen Flächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

(Cb) *Carpinus betulus* (*Hain-Buche*); HST, 3 x verpfl. ; 10/12

**7 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.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB) i. V. m. § 73 LBO)

- 8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig.
- 9 Garagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Garagen mit flachem oder flach geneigtem Dach sind unzulässig.  
Für Grenzgaragen, die in den Hausgrundriß einbezogen oder an das Wohnhaus angebaut werden und 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.
- 10 Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 LBO)**  
Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig. 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 Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.  
  
Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
  
Die geplante Umspannstation ist ebenfalls mit einem Satteldach zu versehen.
- 11 Niederspannungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**  
Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.
- 12 Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig. Parabolantennen sind in einem dem jeweiligen Hintergrund angepaßten Farbton mit matter Oberfläche zu streichen.
- 13 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. Die bestehende oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
- 14 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 sonstiger 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.