

Stand:  
Satzungsbeschluß vom  
21. Oktober 1994

## TEXTTEIL

### zum Bebauungsplan "Kellerfeld", 1. Änderung - Fichtenberg

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)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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.

#### 2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 20 cbm umbauten Raum zugelassen.

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

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist nicht festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Außenwand- und Firsthöhen.

#### 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:

bergseitig	3,75 m
talseitig	6,00 m

Bei Anordnung von Garagen im UG kann die Außenwandhöhe überschritten werden

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 bergseits nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche oder der angrenzenden Verkehrsflächen liegen. Die unter Ziff. 1. 4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf. Bei Steigung der Straße wird die der Längsseite des Gebäudes zugewandte Straßenseite gemittelt.

Die Bauanträge haben zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage in Ansichten und Schnitten die EFH-Höhe 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 Einzelgebäude auf max. 3 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohnungen beschränkt.
- 2 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser bis max. 16 m Gebäudelänge.
- 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. 26 BauGB)  
Soweit im Plan eingetragen, ist die Aufteilung der Verkehrsflächen 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 oder auf den mit 'Ga' bezeichneten Flächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als 'Grünflächen' dargestellten Flächen zulässig.  
Pro Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen.
- 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.  
Die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugebietes und innerhalb der privaten Grünflächen sind als Laubhochstämme zu pflanzen.
- 7 **Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Im Bereich der flächenhaften Bindung ist der Diebach zusammen mit der vorhandenen Bepflanzung zu sichern und ständig zu unterhalten.
- 8 **Leistungsrechte** (§ 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)

- 9 **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.
- 10 **Dachform und Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 LBO)  
Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszuführen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. 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. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 11 **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.
- 12 **Niederspannungsleitungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.
- 13 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 Abs. 2 Nr. 1, i. V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)  
Die bestehende oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugesuch 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 oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,2 m
  - geschnittene Hecken, Höhe max. 1,2 m
- Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.