

Textteil:

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 ( BGBl. I S. 219), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.08.1990(BGBl. I S.885) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. mit Gesetz vom 23. 9. 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885,1124)

die Planzeichenverordnung ( PlanzVO 91 ) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58 )

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO ) i.d.F. vom 28.11.1983 ( GBl. S.770, berichtigt GBl. 1984 S.519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426 )

2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1. **Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 (1) BauGB )**

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

3.1.1.2

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

Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Nach § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauGB und § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

3.1.1.3

**MI Mischgebiet (§6 BauNVO)**

Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr.8 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Tankstellen nach § 6 (2) Nr.7 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen sind sonstige Gewerbebetriebe § 6 (2) Nr.4 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 6 (3) ,Vergnügungsstätten, sind gemäß § 1 (6) Nr.1 nicht zulässig.

R41

3.1.2

**Maß der baulichen Nutzung ( § 16 BauNVO )**

3.1.2.1

**GRZ Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO )**

siehe Planeintragung

3.1.2.2

**GFZ Geschossflächenzahl ( § 20 BauNVO )**

siehe Planeintragung

3.1.2.3

**Zahl der Vollgeschosse ( § 20 BauNVO )**

siehe Planeintragung

3.1.2.4

**Überbaubare Grundstücksfläche**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die überbaubaren Flächen gemäß § 23 (3) BauNVO ist nicht zulässig.

3.1.3

**Bauweise ( § 22 BauNVO )**

- 3.1.3 Bauweise ( § 22 BauNVO )  
siehe Planeintrag
- 3.1.4 Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 (1) Nr.2 BauGB )  
Dachfirste sind entsprechend der Planeintragung auszurichten.  
Über Zwischenbauten kann ein Flachdach zugelassen werden.
- 3.1.5 Höhe der baulichen Anlagen ( § 18 BauNVO )  
Die Wand- und Gebäudehöhen sind entsprechend §6 LBO zu bemessen.
- 3.1.5.1 Wandhöhenbegrenzung:  
Bauliche Anlagen mit geneigtem Dach 7,5 m  
Bauliche Anlagen mit flachem Dach 9,0 m
- 3.1.5.2 Gebäudehöhenbegrenzung:  
Bauliche Anlagen mit geneigtem Dach 12,0 m  
Bauliche Anlagen mit flachem Dach 9,0 m
- Die Höhenbegrenzungen beziehen sich auf das im Mittel gemessene anschließende Gelände.
- 3.1.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr.22 BauGB
- 3.1.6.1 Auf den ausgewiesenen Flächen sind entsprechend Planeintrag  
Stellplätze, Garagen und Abstellräume zulässig.  
Die Flächen st1 sind mit einer Pergola zu überdecken.
- 3.1.6.2 Auf den ausgewiesenen Flächen "Spiel" sind Spielplätze zulässig.  
  
Darüber hinaus sind in den Baugebieten keine Nebenanlagen  
entsprechend §14 BauNVO zulässig.
- 3.1.6.3 Müllbehälterstandorte  
Müllbehältereinrichtungen sind nur an den ausgewiesenen Standorten  
zulässig.
- 3.1.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ( § 9 (1) Nr. 11 BauGB )  
Die ausgewiesene Fläche dient dem Fahrverkehr ,Fußgänger und  
Radfahrer gemeinsam.
- 3.1.8 Versorgungsanlagen ( § 9 (1) Nr.12 BauGB)  
siehe Planeintrag
- 3.1.9 Versorgungsleitungen ( § 9 (1) Nr.13 )  
Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen.
- 3.1.10 Pflanzgebot ( § 9 (1) Nr. 25a BauGB )
- 3.1.10.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 3.1.10.2 Die festgesetzten Pflanzgebote "Hecke" sind mit standortgemäßen  
Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 3.1.10.3 Die festgesetzten Pflanzgebote Einzelbaum sind mit standortgemäßen  
Laubbäumen zu bepflanzen.  
L = Linde
- 3.1.10.4 Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen( Rasenpflaster)  
Wege und Zufahrten sind in offenen Belägen auszuführen.

- 3.2 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB )**
- 3.2.1 Dachgestaltung ( § 73 (1) Nr.1 LBO )
- 3.2.1.1 Dachform und Dachneigung laut Planbeschrieb ( § 73 (3) LBO )  
SD = Symmetrisches Satteldach  
Über untergeordneten Bauteilen und Garagen ist eine abweichende Dachform zulässig.
- 3.2.1.2 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 50% der jeweiligen Dachlänge aufweisen.  
Von Dachrändern, Kehlen und Graten haben Dachaufbauten einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.
- 3.2.1.3 Dacheindeckung  
Die geneigten Dächer sind mit naturrotem Ziegel auszuführen ,  
Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.
- 3.2.3 Farbgestaltung ( § 73 (1) Nr. 1 LBO )  
Es sind helle Farbtöne zu verwenden mit einem Hellbezugswert größer-gleich 60.
- 3.2.4 Außenantennen ( § 73 (1) Nr.3 LBO)  
Terrestrische Rundfunk- und Fernsehantennen sind nicht zulässig, sofern an Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.
- 3.2.5 Werbeanlagen ( § 73 (1) Nr. 2 LBO )  
Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG zulässig.  
Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 3.2.6 Gebäudebeheizung ( § 73 (2) Nr.3 LBO)  
Für die Hauptheizung sind nur flüssige und gasförmige Brennstoffe zulässig.