

1 Rechtsgrundlagen :

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

die Landesbauordnung Baden- Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617)

2 Bebauungsplanänderung

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

3 Textliche Festsetzungen :

31 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

311 Abgrenzungen



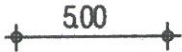
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Maßangabe in Metern

312 Art der baulichen Nutzung



3121 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig .



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind ebenfalls nicht zugelassen .

313 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

0,4

3131 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) entsprechend Planeintrag

12

3132 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) entsprechend Planeintrag

GH= 12,0 m

3133 maximale Gebäudehöhe entsprechend Planeintrag

314 Bauweise (§ 22 BauNVO)

0

offene Bauweise

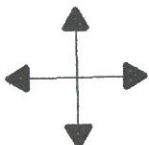


Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise, = offen, nur Hausgruppen zulässig
Gebäudelänge über 50 m zulässig

315 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Dachfirste sind entsprechend Planeintrag auszurichten .

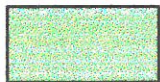
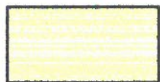
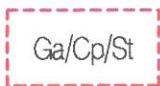
Über Zwischenbauten kann ein Flachdach zugelassen werden .

316 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Fertighöhe der Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstückszufahrt .
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal +/- 30 cm über diesem Bezugspunkt liegen .

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den bandierten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig .
Auf der mit WA gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen .



318 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Wohnstraße ohne Trennung der Verkehrsarten

Verkehrsgrün

319 Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen .

3110 Regelung des Grundwasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB)

Kellergeschosse sind als wasserdichte Wanne auszubilden .
Drainagen mit Kanalanschluß sind unzulässig (s. Hinweis 4.5)

3111 Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 25a BauGB)



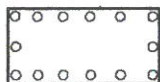
Innerhalb der Bandierung ist ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW festgesetzt .
Auf den Flächen sind Baumanpflanzungen unzulässig .

3112 Pflanzgebot (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

31121 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen .

31122 Das festgesetzte Pflanzgebot "Hecke" ist mit standortgemäßen Laubgehölzen zu bepflanzen .

31123 Die festgesetzten Pflanzgebote Einzelbaum sind mit Winterlinden (Tilia cordata) zu bepflanzen .



32 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§74 LBO i.V.m. §9 (4) BauGB)

321 Dachgestaltung (§74 (1) Nr. 1 LBO)

SD

3211 Dachform und Dachneigung laut Planbescrieb

SD = Symmetrisches Dach
Über untergeordneten Bauteilen und Garagen ist eine abweichende Dachform zulässig .

3212 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit Ziegel oder Betondachsteinen in naturrotem Farbton auszuführen .
Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 6° sind zu begrünen .

322 Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet und dort nur bei der Nutzung "Bürogebäude" zulässig .
Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig .

323 Garagenvorplätze und Stellplätze (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Garagenvorplätze und Pkw- Stellplätze dürfen nicht mit Bitumen oder geschlossenen Betonflächen befestigt werden .

324 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen als Mauern sind unzulässig .

3.25 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Terrestrische Rundfunk- und Fernsehantennen sind nicht zulässig, sofern an ein Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

3.26 Stellplätze (§74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von §37 (1) LBO sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen.

4. Hinweise :

4.1 Füllschema der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet (WA) Mischgebiet (MI)	Gebäudehöhe (GH)
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung



4.2 bestehende Flurstücksgrenzen

1099/3

4.3 Flurstücksnummer



4.4 Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen

4.5 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel kann bei Hochwasser im Baugebiet über die Sohle der Kellergeschosse ansteigen (höchster dokumentierter Grundwasser-Spiegel im Baugebiet = NN 502,10). Die Hochwassermeßergebnisse können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.