

TEXTTEIL

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976, zul. geänd. am 06.07.1979
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981
die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972, i.d.F. v. 28.11.1983,
zuletzt geändert am 01.04.1985

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

3. Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) und § 9 (1) BBauG i.V.m. § 1 - 15 BauNVO
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BBauG
 - 3.1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) + (6) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 3 und § 4 (3) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (1) BauNVO)
 - 3.1.2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
siehe Planeinschrieb
 - 3.1.2.2 GFZ Geschosßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
siehe Planeinschrieb
 - 3.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
siehe Planeinschrieb
 - 3.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
 - 3.1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von der Baurechtsbehörde verbindlich festgesetzt.
Das alte und neue Gelände ist in den Baueingabeplänen in sämtlichen Schnitten und Ansichten deutlich lesbar und auf Meereshöhe bezogen, darzustellen.
Mit dem Baugesuch sind zwei Geländeschnitte einzureichen. Sie sind jeweils entlang des Hausgrundes der Gebäude zu führen und müssen sich von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenachse erstrecken.
 - 3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Dachfirse und Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten. Über untergeordneten Gebäudeteilen kann ein in der Richtung abweichendes Dach zugelassen werden.
 - 3.1.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)
Die Traufhöhe darf auf 2/3 der Länge der Traufseite eines Gebäudes eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen von der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut.

- 3.1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
 Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenabschluß ist, soweit im Planteil nicht anders festgelegt, ein Stauraum von 5,0 m Tiefe anzuordnen. Ein Abschluß des Stauraumes zum Straßenraum ist nicht zulässig.
 Zusätzliche private Stellplätze sind innerhalb der offenen Vorgartenflächen zulässig.
 Für die Hauptwohnungen sind 2 Stellplätze und für evtl. Einliegerwohnungen jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen ist der Garagenerlaß anzuwenden.
- 3.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind so auszubauen, daß sie für eingeschränkten Fahrverkehr (Anlieger) sowie Fußgänger und Radfahrer gemeinsam gefahrlos benutzbar sind.
- 3.1.9 Anpflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)
 Die festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgemäße Laubbäume auszuführen und zu erhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind als dichte Strauchhecken auszuführen.
- 3.1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)
 Am Nordrand des Geltungsbereiches ist im Anschluß an die Landstraße 1236 beidseitig der Zufahrt zum Baugebiet eine Grünfläche als Obstbaumwiese festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen sind die bestehenden Obstbäume zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
- 3.1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG).
 Die im Planteil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durch dicke Strauchhecken mit mindestens einem hochstämmigen Einzelbaum je Grundstück zu bepflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 3.1.12 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
 Bei den Gebäuden in der ersten und zweiten Bauzeile, sowie dem östlichen Haus der dritten Bauzeile von der Landstraße aus gesehen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Das bewertete Schalldämmmaß R_w muß für die angewandten Konstruktionen folgende Mindestwerte erreichen:
 1. Häuserzeile, zur Straße zugewandte und senkrecht dazu stehende Gebäudeseiten, Lärmpegelbereich II
 Außenwände einschließlich Dach 35 dB
 Fenster 30 dB
 2. Häuserzeile, zur Straße zugewandte und senkrecht dazu stehende Gebäudeseiten sowie die zur Straße zugewandte Seite des Hauses am östlichen Rand der 3. Häuserzeile, Lärmpegelbereich I
 Außenwände einschließlich Dach 30 dB
 Fenster 25 dB
 Übrige Gebäudefronten obiger Häuserzeilen:
 Außenwände einschließlich Dach 30 dB
 Fenster 25 dB
 Auf das Gutachten zur Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen für das Planaebiet vom 08.12.1981 wird hinaewiesen.

- 3.1.13 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)
Alle Versorgungsleitungen, die dem Baugebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.
Neben der Einhaltung des Schutzstreifens müssen nach DIN VDE 0210 Bäume, Sträucher und bauliche Anlagen einen Abstand von 5 m zum Leiter, auch im ausgeschwungenen Zustand, bei 40 °C gemessen, einhalten.
- 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BBauG)
- 3.2.1 Gestaltung der Baukörper (§ 73 (1) LBO)
- 3.2.1.1 Materialien (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Die Gebäudeaußenwände sind zu mindestens 2/3 als verputzte Flächen auszuführen. Darüberhinaus sind gegebenenfalls zu verwenden:
- Holz
- Sichtmauerwerk
- Sichtbeton
Glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 3.2.1.2 Farbgestaltung (§ 73 (1) LBO)
Grelle Farben sind für die Außenwandgestaltung unzulässig.
Es sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.
- 3.2.2 Dachgestaltung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
- 3.2.2.1 Dachform, Dachneigung
siehe Planeinschrieb. SD = Symetrisches Satteldach.
Über untergeordneten Bauteilen sind Pultdächer zulässig. Die Dachneigungen sind mit 30–35° auszuführen. Über untergeordneten Bauteilen kann eine davon abweichende Dachneigung gewählt werden.
Flachdächer sind unzulässig.
- 3.2.2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.

- 3.2.2.3 Dachüberstände
Geneigte Dächer sind mit einem allseitigen Überstand von mindestens 20 cm bis höchstens 50 cm Tiefe auszuführen. Bei Eingangsbereichen sowie Terrassen und Balkonen kann das Höchstmaß überschritten werden.
- 3.2.2.4 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Als Farbe sind naturrote bis rotbraune Materialien zulässig.
- 3.2.2.5 Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.
- 3.2.3 Gestaltung der Außenanlagen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
- 3.2.3.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind generell genehmigungspflichtig und nur wie folgt zulässig:
Gegen die öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen als beschnittene Hecke bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche. Als Hecken sind nur standortgemäße Laubgehölze zulässig.
Gegen die Nachbargrundstücke in beliebiger- ausgenommen massiv geschlossener - Form.
Höhe und Aufbau richten sich nach dem Nachbarrecht.
- 3.2.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als Pflanzen dürfen nur standortgemäße Laubgehölze verwendet werden. Befestigte Flächen, wie Garagenvorbereiche, Hauszugänge, Terrassen sind durch Platten-, Pflaster- oder Kiesbeläge auszuführen.
- 3.2.4 Garagen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant und gestalterisch auf das Hauptgebäude abgestimmt werden. Garagen sind mit einem geneigten Dach zu decken, zulässig sind Sattel- oder Pultdächer. Die Garagen sind mit dem Hauptgebäude unmittelbar oder durch geeignete Elemente wie Überdachungen, Pergolen, Mauerscheiben, Rankgerüste zu verbinden.
- 3.2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- 3.2.6 Müllbehälterstandplätze (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
Die Anordnung der Müllbehälterstandplätze ist in die bauliche Gestaltung bzw. die Gestaltung der unbebauten Flächen zu integrieren. Sie sind gegen Einsicht vom öffentlichen Raum abzuschirmen und im Baugesuch darzustellen.
- 3.2.7 Anlagen zur Energiegewinnung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
Anlagen zur Energiegewinnung wie Absorber- und Kollektorflächen müssen sich in die Gestaltung der baulichen Anlagen einfügen. Windgeneratoren etc. sind genehmigungspflichtig.