

## Textteil:

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.02. 1986 ( BGBl. I S. 219) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 09. 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 )

### 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 )

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

##### 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

##### 3.1.3 Bauweise ( § 22 BauNVO) o = offene Bauweise. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

##### 3.1.4 Höhenlage der Gebäude ( § 9 (2) BauGB ) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe liegt 0 m - 1 m höher als die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

##### 3.1.5 Garagen ( § 9 (1) Nr.4 BauGB i. V. mit § 23 (5) BauNVO) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### 3.1.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ( § 9 (1) Nr. 11 BauGB ) Die entsprechend ausgewiesene Fläche ist so auszubauen, daß sie für den eingeschränkten Fahrverkehr , sowie Fußgänger und Radfahrer gemeinsam, zu benutzen ist.

##### 3.1.7 Leitungsrechte ( § 9 (1) Nr. 21 BauGB )

zu benutzen ist. ... , sowie ... und ... gemeinsam,

- 3.1.7 Leitungsrechte ( § 9 (1) Nr. 21 BauGB )  
Für die verlegten oder noch zu verlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt im Planteil eingetragen.
- 3.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen ( § 9 (1) Nr.12 BauGB )  
siehe Planeintragung
- 3.1.9 Flächen für Abfallentsorgung ( § 9 (1) Nr.14 BauGB )  
siehe Planeintragung
- 3.1.10 Versorgungsleitungen ( § 9 (1) Nr.13 BauGB )  
Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen.
- 3.1.11 Pflanzgebot ( § 9 (1) Nr. 25a BauGB )
  - 3.1.11.1 Die im Planteil festgesetzten Pflanzgebote " Einzelbaum " sind mit standortgemäßen Laubbäumen zu bepflanzen.
  - 3.1.11.2 Öffentliche Grünflächen ( § 9 (1) Nr.15 BauGB )  
Die Obstbaumwiese am Nord- und Ostrand des Geltungsbereiches ist mit Obstbäumen zu bepflanzen.  
Die Verkehrsgrünflächen sind bodendeckend zu begrünen und zu unterhalten.

## 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB )

### 3.2.1 Äußere Gestaltung ( § 73 (1) Nr. 1 LBO )

Für die Außenwandgestaltung der baulichen Anlagen sind folgende Materialien zulässig: Putz, Holz, Sichtmauerwerk, Klinker, Glas.

Bezüglich der Dachgestaltung gelten die Festsetzungen unter 3.2.2.4

### 3.2.2 Gestaltung der Dachflächen ( § 73 (1) Nr. 1 LBO )

#### 3.2.2.1 Dachneigung:

Die Dachflächen sind in einer Neigung von  $30^{\circ}$  -  $37^{\circ}$  auszuführen.

#### 3.2.2.2 Dachform:

Zugelassen sind Satteldächer. Dies gilt auch für Garagen.

Über Garagen sind auch Pultdächer zugelassen, sofern diese an ein Hauptgebäude angebaut sind.

#### 3.2.2.3 Dachdeckungsmaterial:

Als Dachdeckungsmaterial für Hauptdächer sind nur naturrote Dachziegel und ziegelrote Dachsteine zulässig.

#### 3.2.2.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

- Zugelassen sind giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach und die Sonderformen: Dreiecksgauben (nur mit Satteldach zulässig) Gauben mit einem Segmentbogendach, Schleppgauben, Zwerchgiebel.
- Die giebelständigen Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben, müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Das Zwerchgiebeldach muß mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach erhalten. Die Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von  $15^{\circ}$  aufweisen.
- Giebelständige Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben und der Gauben mit Segmentbogendach, sind in einer Breite bis max. 1,50 m zulässig. Bei der Ausführung von nur einer Dreiecksgaube je Dachfläche kann die Breite dieser Einzelgaube max. bis ein Viertel der Gebäudelänge betragen. Im übrigen müssen die sonstigen Vorschriften dieser Satzung eingehalten werden. Die Einzellbreite einer Schleppgaube darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist mit den Gauben und dem Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Zwischenabstände von 1,50 m können bei Dreiecksgauben unterschritten werden.
- Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Der Anschnitt, bzw. die Firstlinie des Gaubendaches oder des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Schleppgauben sind nur mit senkrechten Seitenwänden zulässig.

- Schleppegauben sind nur mit senkrechten Seitenwänden zulässig.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech ( z.B. Kupfer ) einzudecken. Das Zwerchgiebeldach ist mit demselben Material und derselben Farbe des Hauptdaches einzudecken.
- Die Wangen und Stirnflächen sollten verputzt werden. Sie können auch mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material ( z.B. Kupfer ) verkleidet werden.

- 3.2.2.5 Dachüberstände: Die Dächer sind mit Dachüberständen auszuführen. Diese betragen an der Traufe 50 cm - 70 cm, am Ortgang 30 cm - 50 cm. Über Eingängen, Holzlagen, etc. können im Einzelfall größere Dachüberstände zugelassen werden.
- 3.2.3 Stellplatznachweis ( § 39 (1) LBO )  
Es sind folgende Stellplatzzahlen nachzuweisen: Hauptwohnung: 2 Stellplätze  
Einliegerwohnung: 1 Stellplatz
- 3.2.4 Anlagen der Energiegewinnung ( § 73 (1) LBO )  
Für Anlagen zur Energiegewinnung sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Windgeneratoren sind nicht zulässig.
- 3.2.5 Antennen ( § 73 (1) 3 LBO )  
Terrestrische Rundfunk- und Fernsehantennen sind nicht zulässig, sofern an Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.
- 3.2.6 Werbeanlagen ( § 73 (1) 1 LBO )  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für diese zulässig und sind unterhalb der Traufhöhe anzuordnen.
- 3.2.7 Geländeänderungen ( § 73 (1) 5 LBO )  
Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils 50 cm verändert werden.  
Im unmittelbaren Anschluß an das Haus sind Aufschüttungen von 1,00 m zulässig. Innerhalb des Grundstücks sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Das natürliche und das geplante Gelände sind in den Bauanträgen in Schnitten und Ansichten klar erkennbar darzustellen.
- 3.2.8 Einfriedigungen ( § 73 (1) 5 LBO )  
Als Einfriedigungen sind Maschendraht-, Knüpfdraht- und offene Holzzäune bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.
- 3.2.9 Gebäudebeheizung ( § 73 (2) 3 LBO )  
Für die Hauptheizung sind nur flüssige und gasförmige Brennstoffe zulässig.