

Bebauungsplan Rotenstraße/Hauptstraße
Planbereich 47 "Zell"
Lageplan vom

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen
 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des
 Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im Mischgebiet 1 (MI1) sind KFZ-Betriebe (Handel und
 Reparatur) nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse
 und der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen
 werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht über-
 schritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) im
 allgemeinen Wohngebiet bleiben die Flächen von notwen-
 digen Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21
 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 3.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrs-
 flächen müssen mindestens 1,0 m, entlang der Hauptstra-
 ße mindestens 5,0 m, betragen.
 Die Abstände von Stellplätzen und Garagen zu den
 öffentlichen Verkehrsflächen im allgemeinen Wohngebiet
 (WA) dürfen höchstens 15 m betragen.
- 3.2 Im MI1 sind Stellplätze und Garagen nur für den durch
 die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig
 (\$ 12 Abs. 6 BauNVO).

- 4.0 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 In den "Verkehrsberuhigten Bereichen" ist die Nutzung der Verkehrsfläche entsprechend § 42 Abs. 4 a StVO eingeschränkt.
- 5.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelt-
 einwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen im Regelfall so beschaffen sein, daß in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden eine mind. 15 dB (A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist (s. Tab. DIN 18005).
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
 pflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.1 Die durch Pflanzgebot 1 (pfg 1) festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern der feuchten bis trockenen Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft (z. B. Traubeneiche, Hainbuche, Elsbeere, Vogelkirsche, Feldahorn, Schlehe, Liguster, wolliger Schneeball, Bluthartriegel, Wildrosen und dgl.) oder Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Ausgenommen davon sind die notwendigen Zufahrten bis zu einer Breite von 5 m je Grundstück.
- 6.2 Die durch Pflanzgebot 2 (pfg 2) festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Sträuchern und Heistern der feuchten bis trockenen Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6.3 **Pflanzgebot für Einzelbäume**
 Für die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme der feuchten bis trockenen Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft oder Obsthochstämme zu verwenden und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.
- 6.4 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
 Im Bereich der festgesetzten Baugebiete sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke - einschließlich der Flächen für Stellplätze, der Arbeits- und Lagerflächen - mit Bäumen zu durchgrünen, wobei auf je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der feuchten bis trockenen Eichen-Hainbu-

chen-Gesellschaft oder Obsthochstämme zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist. Die Pflanzgebote für Einzelbäume gemäß 6.3 sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anrechenbar.

7.0 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von
Bäumen und Stäuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 und 74 LBO)

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.1.1 Als Dachdeckung sind nur Ziegel und ziegelähnliches Material zulässig.

8.1.2 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.

8.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand mindestens 1,50 m, von der Traufe mindestens 0,80 m Abstand haben.

8.1.4 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

8.1.5 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1,20 m sein.

8.1.6 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie glänzende und glasierte Oberflächen sind unzulässig.

8.1.7 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

8.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

8.2.1 Zulässig sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

8.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Betrieb nur eine Werbeanlage von maximal 1 m² zulässig; bei Eckgebäuden sind pro Betrieb zwei dieser Werbeanlagen zulässig.

8.2.3 Im Mischgebiet ist pro Gewerbegrundstück je angefangene 20 m Straßenfrontlänge nur eine Werbeanlage von max. 5 m² Fläche zulässig.

8.3 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

8.4 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

8.5.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie unterirdischen Anlagen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie in den Mischgebieten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Zufahrten und Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

8.5.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

8.5.3 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind hier um 0.3 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschendrahtzäune zulässig.

9.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 LBO)

Bei Zuwiderhandlung gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

10.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für:

den Ortsbauplan Zell westlicher Teil

den Bebauungsplan Ortsbauplan Wilhelmstraße, gen. d.
Erl. des Innenministeriums vom 27.09.1951 Nr. V HO 3575

11.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), letztmals geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51).