

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 2.1 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 3.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 - 3.1 Die Anlage von Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Festsetzung „max.2 W“ dürfen Einzelhäuser nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Festsetzung „max.2 W“ darf eine Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 5.0 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.

- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 **Zäune**
Zwischen der Unterkante von Zäunen und der Erdoberfläche muss ein Abstand von mindestens 15 cm freigehalten werden.
- 7.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 7.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf den Anliegergrundstücken sind zu dulden. Im übrigen bleibt die Nutzung dieser Einrichtungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer vorbehalten.
- 7.2 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Anlieger zu dulden.
- 7.3 Zur Herstellung von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und Garagen können die Stützmauern unterbrochen werden.
- 8.0 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 8.1 Bezugshöhe
Für jedes Wohngebäude ist eine Bezugshöhe maßgebend. Diese Bezugshöhe ist die maximale Gebäudehöhe und darf um höchstens 0,1 m überschritten werden (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).

B Hinweise

1. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.
2. Das Plangebiet liegt an einem nach Osten geneigten Hang oberhalb des Hainbachs. Hier treten nach der geologischen Karte Ton- und Sandsteinbänke des Mittleren Keupers (km³) auf, die vermutlich nur wenig verwittert sind und zur Tiefe deshalb recht bald felsartig werden (Bodenklasse 6, evtl. 7). Es ist nur mit geringmächtigem Hangschutt zu rechnen.
Da es in diesen Schichten bei Wasserführung gelegentlich zu Rutschungen kommt, sollten bleibende Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs nach Möglichkeit vermieden werden.

3. Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherige Gründung, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
4. Drainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
5. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

C Aufgehobene Vorschriften

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

- den Bebauungsplan Hausgüterweg
Lageplan vom 24.11.1994
In Kraft getreten am 23.09.1995

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem am 20.07.2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Nr. 31 S. 1359).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.
- 1.2 Auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern, ist nur eine Dachneigung zulässig.
- 1.3 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zumindest extensiv zu begrünen.
- 1.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.5 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 1.6 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 2.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 2.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen (mind. 3 cm Fugenbreite), Schotterrasen usw. anzulegen und zu begrünen.

Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind unzulässig.

2.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanzttem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.5 Mit Einfriedigungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

2.6 Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedigungen ist unzulässig.

3.0 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

4.0 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5.0 Erfordernis eines Kenntnissgabeverfahrens
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Für folgende Vorhaben ist abweichend von § 50 Abs. 1 mit zugehörigem Anhang und Abs. 2 LBO ein Kenntnissgabeverfahren erforderlich:

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 1)
2. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume (Anhang Nr. 10)
3. Außenwandverkleidungen und Verblendungen (Anhang Nr. 16)
4. Einfriedigungen (Anhang Nr. 45)
5. Stützmauern (Anhang Nr. 47)
6. Stellplätze (Anhang Nr. 65)
7. Aufschüttungen und Abgrabungen (Anhang Nr. 67)

B Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.