

## A) ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER FESTSETZUNGEN

Mit In Kraft treten der zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung, treten die bisher gültigen zeichnerischen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen, außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Teich", rechtsverbindlich seit dem 17.04.2000 bleiben unverändert und gelten fort.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung



Baugrenze

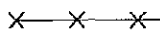


Pflanzgebot je Baugrundstück: hochstämmige Baum

z.B. GBH max. 8,5 m maximale Gebäudehöhe in Metern über Straße



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen



Beschränkung Gebäudehöhe (Traufhöhe) entlang der Straße „Im Teich“

## B) ÄNDERUNG TEXTLICHER FESTSETZUNGEN

Mit In Kraft treten der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung, treten die entsprechenden, bisher gültigen textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen, textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Teich", rechtsverbindlich seit dem 17.04.2000 bleiben unverändert und gelten fort.

### 1.2.5 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Es gelten die Festsetzungen im Lageplan. Die Gebäudehöhen (GBH) werden gemessen 0,3 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche bis Oberkante Dachbaut an der höchsten Stelle des Gebäudes (First). Entlang der Straße Im Teich sind nur Traufen (TH) und dies nur in einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig gemessen 0,3 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

### 1.8 Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig.

### 3.1.4 Pflanzgebot je Baugrundstück

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Der erste Satz wird wie folgt gefasst: Auf dem Baugrundstück sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Bäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Nach Ziffer 4.8 wird ergänzt:

#### **4.9 Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Es wird auf die neuen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 12.12.2007 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (in der Fassung vom 29.07.2009 BGBl vom 06.08.2009, in Kraft seit 01.03.2010) hingewiesen. Danach sind Biotope von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als sie den Artenbestand in der Örtlichkeit gefährden können. Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/ oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen. Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 43 NatSchG durchzuführen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten.

Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze zu gewährleisten, werden ausreichend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 8 NatSchG und den Hinweisen des Umweltministeriums sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

T E X T T E I L der seit dem 17.04.2000 rechtsverbindlichen Festsetzungen  
ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
„IM TEICH“

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl.S.521),

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften setzen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB und § 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### 1.1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des

Beherbergungsgewerbes,

Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO ist die Nutzung nach § 6 Abs.2 Nr. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

Nr.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr. 6-8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.6 Gartenbaubetriebe,

Nr.7 Tankstellen,

Nr.8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs.3 BauNVO, Vergnügungsstätten auch außerhalb der in Abs.2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.1.2 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen, mit der Einschränkung nach § 1 Abs.5 BauNVO, daß sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

Nr.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören,

Nr.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr.3 Tankstellen.

Die Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr.4 sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO:

Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke,

Nr.3 Vergnügungsstätten.

### 1.1.3 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

### 1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger, kann abgewichen werden.

### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

### 1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs.1 BauNVO i. V.m. § 2 Abs.6 LBO

### 1.2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs.2-4 BauNVO als Höchstgrenze

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Gemäß § 21a Abs.4 Nr.3 bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche Die Flächen von Stellplätzen und Garagen im Erdgeschoß unberücksichtigt.

### 1.2.5 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze

Die Traufhöhen (TH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

II = TH maximal 3,60 m, 4,20 m oder 6,00 m.

Untergeordnete Nebenanlagen sind bis maximal 2,5 m Traufhöhe, gemessen von der im Mittel gemessenen Geländehöhe, zulässig.

## 1.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO - nach Eintrag im Lageplan -

### 1.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

### 1.3.2 abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, ohne die Beschränkungen der Gebäudelänge

- 1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB  
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.  
Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze für eingeschossige, gewerblich genutzte Betriebsgebäude bis zu maximal 100 m<sup>2</sup> ausnahmsweise überschritten werden.
- 1.5 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRST-RICHTUNG** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB  
Gebäudelängsachsen und Firstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zulässig.
- 1.6 **NEBENANLAGEN** § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO
- 1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze: Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf der überbaubaren und außerhalb auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf der übrigen unüberbaubaren Fläche sind sie nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.6.2 Stellplätze: Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen, zulässig. Ausnahmen sind, insbesondere auf den Flurstücken 6328 und 6329, zulässig.
- 1.6.3 sonstige Nebenanlagen: Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und Anlagen nach § 14 Abs.2, die zur passiven Energiegewinnung beitragen sind einzeln bis zu einer Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> und insgesamt bis zu einer Grundfläche von 22 m<sup>2</sup> auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 **FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -  
Bauhof: Zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen, die dem Betrieb des Gemeindebauhofes dienen. Wohnungen für Aufsichtspersonen und Mitarbeiter sind ebenfalls zulässig.
- 1.8 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.9 **FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFLÄCHEN)** § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB  
Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sicht-behindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Straßenoberkante. Dies gilt auch für abgestellte Fahrzeuge.
- 1.10 **VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan - Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 15 % über- oder unterschritten werden.
- 1.10.1 Fahrbahn
- 1.10.2 Fußweg
- 1.10.3 Mischverkehrsfläche
- 1.10.4 Höhenlage der Verkehrsflächen

## 1.11 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan - Umspannstation

## 1.12 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

1.12.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

### 1.12.2 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

## 1.13 FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

## 1.14 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.14.1 öffentliche Grünfläche Lichtmeßplatz: Die Fläche dient als Platz bei der Lichtmeßprozession, Veränderungen die diese Funktion beeinträchtigen sind nicht zulässig. Befestigungen mit Schotterrasen oder Rasenpflaster sind zulässig.

### 1.14.2 öffentliche Grünfläche Wiese

1.14.3 private Grünfläche Wiese: Innerhalb eines zehn Metrer Streifens entlang der Kraich, sind bauliche Anlagen jeder Art, Einfriedigungen, Stellplätze, Zufahrten oder Lagerflächen nicht zulässig.

1.14.4 private Grünfläche Hausgärten: Zulässig sind nur Bepflanzungen und Einfriedigungen. Bauliche Anlagen jeder Art sind nicht zulässig.

1.14.5 private Grünfläche Wiese und Stellplätze: Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigem Belag und mit Bäumen überpflanzt zulässig. Pro acht Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen

## 1.15 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.15.1 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers. Das Leitungsrecht schließt ein, daß der Versorgungsträger die Trasse mit Fahrzeugen befahren kann.

1.15.2 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Entsorgungsträgers und der angrenzenden Grundstücke zur Führung einer Abwasserleitung.

## 1.16 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).