

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " ALTER SPORTPLATZ "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8. 1976 und der Änderung v.6.7.1979.
- §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
- § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. v.6.4. 1964 in der Neufassung vom 20.6. 1972 und der Änderung v.21.6.1977 und vom 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans 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

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

a) Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO in V. mit § 1 (4) BauNVO)

nicht zulässig sind:

§ 4 (3) BauNVO:

Ziff. 4 Gartenbaubetriebe

Ziff. 5 Tankstellen

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

(§ 16 - 21 a BauNVO)

Z I	GRZ 0,4	GFZ 0,5
Z II (I+D)	GRZ 0,4	GFZ 0,6

c) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) nach Eintrag im Lageplan

(§ 18 BauNVO i.V.mit § 2 LBO)

I 1 Vollgeschoß

II (I+D) = ein echtes Vollgeschoß und ein anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß.

1.2 BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr.2 BBauG)

1.31 Wohngebäude

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen, bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungskreuzen.

1.32 Garagen

Garagen sind so zu placieren, daß sich vor der Garage im Ein- fahrtsbereich ein 5,00 m tiefer Stauraum ergibt.

1.4 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

1.5 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)

(§ 9 (1) Nr.26 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrs- anlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.6 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 (1) Nr.12 BBauG)

Transformatorstation

1.7 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr.24 BBauG)

Die im Lageplan angegebenen Sichtflächen sind von jeder sicht- hindernden Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd ist eine Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 111 (1) Nr. 1 u. Nr. 8 LBO)

2.11 Dachform

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- |                 |  |
|-----------------|--|
| a) Wohngebäude: | nach Eintrag im Lageplan   |
| b) Garagen:     | Flachdach mit horizontalem Gesims-<br>abschluß bzw. ins Wohngebäude ein-<br>bezogen. |

2.12 Dachneigung (Altgrad)

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- |  |  |
|--|--|
| a) Wohngebäude:  | nach Eintrag im Lageplan   |
| b <sub>1</sub> Garagen freistehend<br>oder im Grenzabstand | 0 - 10° jedoch horizontaler Gesims-<br>abschluß  |
| b <sub>2</sub> ins Wohngebäude ein-<br>bezogen             | bei Einhaltung des Grenzabstands<br>höchstzulässige Dachneigung des Wohn-<br>gebäudes. |

2.13 Dachaufbauten

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

sind nicht zugelassen

2.14 Firstrichtung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

bei Satteldächer parallel zu den im Lageplan eingetragenen  
Richtungspfeilen bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen  
Richtungskreuzen.

2.15 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

bezogen auf die festgelegte max. Erdgeschoßfußbodenhöhe bis  
zum Beginn des Dachraums

Z I	= 3,40 m
Z II (I+D)	= 3,80 m

2.16 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze

(§ 111 (1) Nr.8 LBO) nach Eintrag im Lageplan

Die im Lageplan eingetragenen Höhe bindet nur nach oben, nach unten  
(niedriger) kann abgewichen werden.

2.17 Äußere von aneinander gebauten Garagen (Grenzbauten)

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die äußere Gestaltung der Grenzbauten ist unter den Bauherren  
im gegenseitigen Einvernehmen abzustimmen und bei der ersten  
Planung festzulegen. Nach hergestelltem Einvernehmen muss sich  
der später Bauende dem zuerst Bauenden privatrechtlich auf Ein-  
haltung der festgelegten Gestaltungselemente verpflichten.

2.2 VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen  
sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 AUSSENANTENNEN

(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

pro Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

(§ 111 (1) u. Nr. 6 LBO)

2.41 Stützmauern / Sockelmauern entlang Verkehrsanlagen

An Verkehrsanlagen sind Stützmauern / Sockelmauern bis 0,5 m  
allgemein zulässig. Sofern durch den Ausbau der Erschließungs-  
anlagen Höhenunterschiede über 0,5 m entstehen, sind Stütz-  
mauern bis max. 1,0 m zulässig.

2.42 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

2.421 Lebende Einfriedigungen (Sträucher / Hecken)

sind mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdraht -  
zäunen bis max. 1m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so  
zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das  
Lichtprofil der öffentlichen Verkehrsfläche nicht  
beeinträchtigen.

2.422 Tote Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedi-  
gungen bis max. 1,0 m Höhe nur zulässig, wenn die der  
öffentlichen Fläche zugewandten Seite der toten Ein-  
friedigung einen Abstand von 1,0 m hat und durch Be-  
pflanzung verdeckt wird.

2.43 Einfriedigungen zwischen Privatgrundstücken

Einfriedigungen an den Grenzen zwischen Privatgrundstücken  
sind von der Verkehrsanlage bis zur vorderen Baugrenze mit  
max. 1,0 m Höhe sonst mit max. 1,5 m Höhe zulässig.