

## T E X T T E I L

### zum Bebauungsplan " B U S S "

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11. April 1972 (Gesetzbl. S. 109)

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften, werden aufgehoben.

### C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

##### 1.1 Bauliche Nutzung

###### 1.11 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA
Dorfgebiet, eingeschränkt (§ 5(3) BauNVO) nicht zugelassen sind Gewerbebetriebe sowie Nebengebäude.	MD e
Baugrundstück f. Gemeinbedarf (Schule) (§ 9 (1) Nr. 1f BBauG)	

###### 1.12 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze) (§§ 16-17 BauNVO)

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Z	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Baugrundst. für Gemeinbedarf	II	0,4	0,8
WA	I	0,4	0,5
WA	II	0,4	0,8
WA	II	0,4	0,8
MD e	I	0,4	0,5
MD e	II	0,4	0,8

###### 1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 (4) LBO)

nach Eintrag im Lageplan

##### 1.2 Bauweise

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

1.21 Offene Bauweise O

##### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)

Hauptachsen der Bauwerke wie im Lageplan eingezeichnet

##### 1.4 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 1e u. Nr. 12 BBauG u. § 12 BauNVO)

sind auf dem im Plan ausgewiesenen Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche auch als Grenzbau bis zu einer Länge von 8,00 m.

##### 1.5 Grünfläche (Kinderspielfläche) (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)

##### 1.6 Grünfläche als Bestandteile der Verkehrsanlage (im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

##### 1.7 Fläche für Versorgungsanlagen (Transform. Stationen) (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

##### 1.8 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

#### 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO u. § 4 GO)

##### Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Wohngebäude nach Eintrag im Lageplan Garagen ins Wohnhaus einbezogen bzw. Flachdach

2.2 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) nach Eintrag im Lageplan wie Wohngeb. bzw. O

2.3 Dachdeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)  
Die zur Dachdeckung verwendeten Materialien sind nur in dunklen Farbtönen zugelassen; sonst keine Festsetzung

2.4 Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)  
von der mittleren natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit UK Sparren bei gD und SD.

bei Z = I max. 3,50 m

bei Z = II max. 6,00 m

##### 2.5 Versorgungsleitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

##### 2.6 Einfriedigung (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nicht zugelassen.

Ausnahme sind Stützmauern im Falle Ziff. 2.8 des Textteils.

##### 2.7 Höhenunterschiede (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 bei Einschnitten und 1:2 bei Aufschüttungen ausgeglichen; die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, sondern liegen auf der privaten Grundstücksfläche.

##### 2.8 Notwendige Stützmauern entlang den öffentlichen Flächen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Bei Höhenunterschieden von mehr als 1,50 m Höhe, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen zwischen natürlichem Gelände und den Erschließungsanlagen ergeben, sind Stützmauern aus Sichtbeton im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Der verbleibende Höhenunterschied ist entsprechend Ziff. 2.7 durch Böschungen auf der privaten Grundstücksfläche auszugleichen.