

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, 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 -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Nr.1 Wohngebäude,
- Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1-4 BauNVO:

- Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr.4 Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO ist die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach unten beliebig abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.3 (Höhe baulicher Anlagen) siehe Ziffer 2.1.1 des Textteils.
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.
- 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. Die Baugrenzen sind so gegliedert, dass das Obergeschoss (OG) einen größeren Abstand zum Haldeweg einhalten muss als das Erdgeschoss (EG) und das Untergeschoss (UG).
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe von mehr als 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (also vor allem Garagen und Carports) auf der unüberbaubaren Fläche nur zulässig, wenn Sie einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.
- 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig
- 1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
- 1.7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
Garten mit Pflanzgebot großkroniger Baum zur Ortrandeingrünung, Graben zur Ableitung des Außenbereichswasser.
- 1.8 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
Zugunsten der nördlich angrenzenden Flurstücke zur Ableitung des von den landwirtschaftlichen Grundstücken (Feldern) abfließenden Außenbereichswassers (Regenwassers). Am nördlichen Rand ist eine flache Mulde erforderlich und dahinter (zur Bebauung hin) ein kleiner Wall (bis ein Meter über derzeitigem Gelände) zulässig. Zur Friedhofsgrenze hin ist auch ein Graben oder ein Kanal zulässig.
- 1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND** § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB
Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen die angrenzenden Grundstücksflächen in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,3 m der Herstellung des Straßenkörpers durch Hinterbeton für Randsteine und Rabattenplatten (Betonfuß).