

## Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 8. November 1993 (GBl. S. 657) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Mischgebiet (MI/E) gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO: Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die vom nordöstlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/E) zulässigerweise ausgehenden Emissionen sind zu dulden.
- c) Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/E) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO. Zulässig sind:  
Kleinere und mittlere Betriebe des Eisen-, Blech-, Stahl- und Metallwarengewerbes jeweils in geschlossenen Hallen bzw. Betriebsgebäuden sowie keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sowie Betriebsarten, welche nicht lästiger sind, als die vorgenannten.  
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude: Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung gem. § 17 (1) BauNVO.

#### 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

#### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

#### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

offen, zugelassen sind nur Einzel und Doppelhäuser (  ).

#### 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des eingeschränkten Mischgebietes mit der zulässigen Geschoszahl „II mHb“ dürfen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nicht mehr als drei Wohnungen haben.

#### 1.7 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

#### 1.8 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Garagenvorplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

#### 1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 c))
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c))
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen - , Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß. **Sträucher:** Haselnuß, Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

#### Hinweis:

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, daß Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG).
- c) Die Eigentümer, der östlich der Straße „Am Linsenrain“ liegenden Baugrundstücke, haben die Verkehrsgrünfläche zwischen Baugrundstück und befestigter Verkehrsfläche zu unterhalten und Zufahrtbefestigungen selbst herzustellen.
- d) Im Bereich der Flurstücke 1020, 1020/1, 1021, 1073, 1081 südlich des bestehenden Abwasserkanals auf Flurstück 1015 bzw. 1021 ist für die Entwässerung des Untergeschosses eine private Hebeanlage erforderlich.