

Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994, BGBl. I S. 3486 – § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBLS. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 08.11.1993 (GBLS. 652) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (veröffentl. im GBl. S. 617 vom 08.09.1995).

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:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO)
- b) Mischgebiet (MI/E) gem. § 6 BauNVO mit Einschränkung gem. § 1 (5) BauNVO Absatz 2 Nr. 6, 7 u. 8 sind unzulässig.
Ausnahmen nach § 6 (3) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO)
Die vom nordöstlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/E) zulässigerweise ausgehenden Emissionen sind zu dulden.
- c) Gewerbegebiet (GE/E) gem. § 8 BauNVO mit Einschränkung.
Zulässig sind:
 - 1. 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.
 - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude:
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 und 2 sind allgemein zulässig.
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

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

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO)

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)



= offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

✓ 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

✓ 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

1.7 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 u. 14 (1) BauNVO)

Garagen - eingeschossig - sind zu errichten auf den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga), sonst nur zulässig innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) 26 und Abs.6 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, ohne Entschädigung zu dulden.

✓ 1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) 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 1.9 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 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 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, Weißdorn.
Sträucher: Haselnuß, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken - und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder.

✓ 1.10 Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke sind bis max. 0,25 m Breite und 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

✓ 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

1.12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- ✓ Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des eingeschränkten Mischgebietes mit der zulässigen Geschößzahl "II mHb" dürfen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nicht mehr als drei Wohnungen haben.

HINWEIS

- a) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG).
- b) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, daß Funde i.S. 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.
- c) Die Eigentümer, der östlich der Straße "Am Linsenrain" liegenden Baugrundstücke, haben die Verkehrsgrünfläche zwischen Baugrundstück und befestigter Verkehrsfläche zu unterhalten und Zufahrtsbefestigungen 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.