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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

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

a) offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 18 m (E).

b) offen, zugelassen sind nur Einzel und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m (ED).

c) offen, zugelassen sind nur Hausgruppen bis zu einer Länge von 36 m (H).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus, auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil und auf zwei Wohnungen je Hausgruppenteil.

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

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

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).

1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

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

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

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches).

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.9 c) gepflanzt wird.

c) Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Bereich der Flächen, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt sind:

- bestehende Biotope in ihrem Bestand zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen
- bestehende Baum- und Gehölzbestände zu erhalten, zu unterhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen und zu erweitern