

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 (GBL S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 08.11.1993 (GBL S. 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, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) – § 4 BauNVO

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

Siehe Einschrieb im Plan

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

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

Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan

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

- offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser



1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

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

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

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

1.8 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 1.8 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 50 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.8 c).

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang

Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst - jeweils in Wild- oder Veredelungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß, Weißdorn.
Sträucher: Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder.

1.9 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen (Pb) sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

1.10 Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Bei Baugrundstücken mit mehr als 10 lfd. Meter Anschluß an befahrbare Verkehrsfläche dürfen max. 50 % der angrenzenden Länge befestigt und als Anschluß benützt werden.

1.11 Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 u.14 (1) BauNVO)

Im Bereich der Flurstücke 1067 und 1068/1 sind nur unterirdische oder erdüberdeckte Garagen zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet ist die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entsprechend dem jeweiligen Planeintrag beschränkt.

HINWEIS

Im gesamten Plangebiet sind Grundwasserableitungen, vor allem über die Ortskanalisation, unzulässig. Grundwassererschließungen sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen (§ 37 (4) WG).