

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH  
(BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( BAUNVO) v.  
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990**

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1	<b>WA</b>	<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET</b>	<b>§ 4 BauNVO</b>
1.1.1		Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe.	
1.1.2		Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.1.3		Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)	
1.1.4		Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohnungen zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

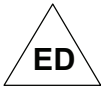

2.1		Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
2.1.1		Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:	
	<b>TH = 6,00</b>	max. Traufhöhe	
	<b>FH = 10,50</b>	max. Firsthöhe	
2.1.2		Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen.	
		Als Bezugspunkt nach Nr. 2.1.1 der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante.	
		Als Traufpunkt gilt der Schnitt der Außenmauern mit der Dachhaut.	
		Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	
		SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:	



2.2	<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)
-----	------------	---


### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 Die Hauptgebäudestellung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.4 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zu -  
lässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO



- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen

#### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Dachform
Grundflächenzahl	—
Bauweise	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe

### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 5.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.1.1  Anliegerweg - gemischt genutzt

### 6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB

- 6.1 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 6.2 Garagen mit Flachdachausbildung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 6.3 Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen.
- 6.4 Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.
- 6.5 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig.
- Hinweise :
- Für die Beleuchtung werden Natrium-Hochdrucklampen empfohlen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Für das gesamte Plangebiet wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen vor dessen Ableitung durch Zisternen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und einer Regenwassernut - zung z.B. Gartenbewässerung, zuzuführen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

## **7. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

---

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind für die Außenbauteile von Gebäuden ein Luftschalldämm-Maß von mindestens  $R'_{w,res}$  von 40 dB einzuhalten. Es sind Fenster- und Fenstertüren der Schallschutzklasse 3 zu verwenden. An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet oder die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, werden keine Anforderungen gestellt.
- 7.2 Schlaf- und Ruheräume sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung des erforderlichen  $R'_{w,res}$  der Gesamtaußen - bauteile gewährleisten und eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren. Es können gleichwertige Schutzvorkehrungen getroffen werden, die im Einzelnen im Baugesuch nach - zuweisen sind.
- Hinweis:  
Der Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm erfordert passive Schallschutz - maßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).
- Schlaf- und Ruheräume sollten zur bahnabgewandten Seite hin angeordnet werden. Für die von der Bahnlinie abgewandte Gebäudeseite wird durch die geplante Bebauung der erforderliche Lärmschutz dabei um 5 dB gemindert.
- Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, die im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) genutzt werden, sollen gegenüber dem Verkehrslärm der Bahnlinie geschützt werden.

## **8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG**

---

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BauGB**

- 8.1 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis großkronigen Laubbaum oder heimischen Obstbaum vorzunehmen.
- 8.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen.
- 8.3 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 7.1 und 7.2 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist der Bewuchs spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug nachzuweisen.

## 9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

---


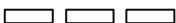
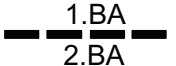
### § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 9.1 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 9.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) entschädigungslos zu dulden.
- Hinweis:
- Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.
- Der Eigentümer hat gemäß § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

## 10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

---

### § 9 Abs. 7 BauGB

- 10.1  Grenze des Satzungsbeschlusses vom 23.11.2004
- 10.2  Grenze der Erweiterung (noch nicht rechtskräftig)
- 10.3  Grenze der Erschließungsabschnitte

## 11. SONSTIGE HINWEISE

---

- 11.1 **Bodenfunde**  
Beim Eisenbahnbau wurden im Bereich der östlichen Friedhofsmauer zwei Gräber entdeckt. Es ist anzunehmen, daß das Grabfeld den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt.  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 11.2 **Altlasten**  
Altlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt.  
Wird bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.  
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.
- 11.3 **Grundwassererschließung**  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.