

## 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 (  ).

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

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

#### 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

### 1.9 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 1.9 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 m<sup>2</sup> 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 - , Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß. **Sträucher:** Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche. Bei der Sortenwahl sind feuerbrandresistente Arten und Unterlagen zu bevorzugen.

### 1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 1.11 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 (1) BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muß 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- b) Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Cp) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

### 1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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

### 1.13 Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der befestigte Anschluß an befahrbare öffentliche Verkehrsfläche darf bei Baugrundstücken mit bis zu 12 laufenden Metern Verkehrsflächenanschluß maximal 6,0 m breit sein. Bei Baugrundstücken mit mehr als 12 laufenden Metern Anschluß an befahrbare Verkehrsfläche erhöht sich die maximale befestigte Anschlußlänge auf 50 % der angrenzenden Länge.

#### 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) Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, die teilweise Intensivtierhaltung betreiben. Die von dort bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise ausgehenden Beeinträchtigungen sind von den Bewohnern des Plangebietes „Lottermann“ hinzunehmen.
- d) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen sowie anfallendes Niederschlagswasser, sofern möglich, unmittelbar in den Wassergraben abzuleiten.
- e) Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III A des gutachterlich abgegrenzten Wasserschutzgebiets ZV-WV Neudenu-Allfeld-Stein und des WV-Verbands Siglingen-Bittelbronn (LfU-Nr. 220). Die in den entsprechenden Rechtsverordnungen enthaltenen Schutzbestimmungen sind einzuhalten.