

## TEXTTEIL


## Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN** dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.76 (BGBl I S.2256 bzw. 3617) zuletzt geändert am 24.6.85 (BGBl I S.1144), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S.578 bzw.720) zuletzt geändert am 17.12.84 (Ges.Bl.S.675) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (Ges.Bl.S.770 bzw.1984 S.519) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (Ges.Bl.S.51)

**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 15.Sept.1977 (BGBl I S. 1763)

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

- |  |  |
|--|--|
| 1.1 <u>Art der baulichen Nutzung</u><br>(§ 9 (1) Nr.1 BBauG u.Nr.5<br>§§ 1-15 BauNVO)  | Allgemeines Wohngebiet (WA)<br>Baugrundstück für Gemeinbedarf  |
| 1.2 <u>Maß der baulichen Nutzung</u><br>(§ 9 (1) Nr.1 BBauG,<br>§§ 16-21 a BauNVO)     | siehe Einschrieb im Plan   |
| 1.3 <u>Zahl der Vollgeschosse</u><br>(§ 18 BauNVO)                                     | siehe Einschrieb im Plan   |
| 1.4 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> (§ 9 (1) Nr.2 BBauG)                         | Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.   |
| 1.5 <u>Bauweise</u><br>(§ 22 BauNVO und § 9 (1) Nr.2 BBauG)                            | offen, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 50 m   |
| 1.6 <u>Nebenanlagen</u><br>(§ 14 (1) BauNVO)   | sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.  |
| 1.7 <u>Abgrenzung von Straßenflächen</u><br>(§ 9 (1) Nr.26 BBauG)                      | Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze auf eine Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm erforderlich.<br>(Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). |
| 1.8 <u>Sichtflächen</u><br>(§ 9 (1) 10 BBauG)  | Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0.8 m über Straßenhöhe freizuhalten.   |
| 1.9 <u>Pflanzzwang</u><br>(§ 9 (1) 25 b BBauG)   | auf den mit Pflanzzwang belegten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu erhalten und zu unterhalten.  |
| 1.10 <u>Garagen, überdachte Stellplätze</u> (§ 9 (1) Nr.4 BBauG<br>§§ 15, 21 a BauNVO) | a) 1-geschossig zu errichten auf den ausgewiesenen Flächen<br>b) Abstand zwischen Garagenausfahrt und Verkehrsfläche mind. 5,0 m.  |

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- |  |  |
|--|--|
| 2.1 <u>Gebäudehöhen</u><br>(§ 73 (1) Ziff.7 LBO) | a) von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut<br>bei II <sub>1</sub> = zweigeschossig eingeschränkt<br>max. 4.5 m<br>bei II = zweigeschossig<br>max. 6.2 m<br>b) von der festgelegten EFH bis zum Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut<br>bei I = eingeschossig max. 3.20 m<br>zulässiger Höhenunterschied zwischen EFH und fertigem Gelände an der Felseite<br>max. 2,75 m |
|--|--|

2.2 Äußere Gestaltung  
(§ 73 (1) LBO)

- a) Dachform und Dachneigung siehe Einschrieb im Plan.
- b) Dachdeckung:  
Ziegel oder braunes bis rotbraunes Material, schwarze Farben sind unzulässig.
- c) Farbgebung der Außenfassaden:  
Es sind nur gedeckte Farben zu verwenden. Reflektierende Farben sind unzulässig.
- d) Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.

2.3 Einfriedigungen  
(§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Als Einfriedigung sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen) zu pflanzen.

2.4 Hinweis

Im Planbereich südlich der Schulstraße sind die Grundstücke gegebenenfalls durch Hausentwässerungspumpen zu entwässern.