

## Textteil



Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253, zuletzt geänd.durch Gesetz vom 8.04.94 BGBl. I S. 766 - § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F.vom 03.10.1983 (GBl.S.578 bzw.720) zuletzt geändert am 18.05.1987 (GBl.S.161) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770 bzw.1984 S.519) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl.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 23.01.1990 (BGBl.I S.132, geänd.durch EVertr.v.31.08.1990, BGBl.II S.889,1122).

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- |  |  |
|--|--|
| 1.1 Art der baulichen Nutzung<br>(§ 9 (1) Nr.1 BauGB,<br>§§ 1-15 BauNVO)   | Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO   |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung<br>(§ 9 (1) Nr.1 BauGB,<br>§§ 16-21a BauNVO) | Siehe Einschrieb im Plan   |
| 1.3 Zahl der Vollgeschosse<br>(§ 20 BauNVO)                                | Siehe Einschrieb im Plan   |
| 1.4 Stellung der baulichen Anlagen<br>(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)                 | Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.   |
| 1.5 Bauweise<br>(§ 22 BauNVO u. § 9 (1) Nr.2 BauGB)                        | besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise<br>b = zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von 18 m und seitlichen Grenzabständen i.S. der offenen Bauweise.   |
| 1.6 Abgrenzung von Straßenflächen<br>(§ 9 (1) Nr.26 BauGB)                 | Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm erforderlich.<br>(Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).   |
| 1.7 Nebenanlagen<br>(§ 14 (1) BauNVO)                                      | sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon unberührt sind Anlagen, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.  |
| 1.8 Pflanzzwang<br>(§ 9 (1) 25 a BauGB)                                    | a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E)<br>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.<br>(Artenempfehlung siehe 1.8 c).<br>b) Flächiger Pflanzzwang (PZ)<br>Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst-und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m <sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume und zwei Sträucher zu pflanzen.<br>(Artenempfehlung siehe 1.8 c).<br>c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang<br>Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche, u.a. Steinobst; jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß, Weißdorn.<br>Sträucher: Haselnuß, Schwarzer und Roter Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder. |

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

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

1.11 Grundwasserschutz  
(§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

1.12 Garagen  
(§ 9 (1) Nr.4 BauGB  
u. § 12 u.14 (1) BauNVO)

HINWEIS

Bei Baugrundstücken mit mehr als 10 lfd.  
Meter Anschluß an befahrbare Verkehrsfläche  
dürfen max. 70 % der angrenzenden Länge  
befestigt und als Anschluß benützt werden.

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagen-  
zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfol-  
gen. (Rasensteine, Rasenpflaster oder Ver-  
bundpflaster sandverlegt).
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu er-  
richten, daß je 3 Stellplätzen mindestens  
ein Baum gem. Artenempfehlung 1.8 c) ge-  
pflanzt wird.

Im gesamten Plangebiet sind Grundwasserab-  
leitungen, vor allem über die Ortskanali-  
sation, unzulässig. Grundwassererschlies-  
sungen sind unverzüglich der Wasserbehörde  
anzuzeigen (§ 37 (4) WG).

Garagen- eingeschossig -  
und überdachte Stellplätze sind nur zulässig,  
auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder  
innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche.

- a) Die Baugenehmigungsbehörde wird gemäß § 1  
(5) BauvorlagenVO im Baugenehmigungsver-  
fahren einen Bepflanzungs- und Freiflächen-  
gestaltungsplan verlangen.
- b) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, daß  
Funde i.S. von § 20 Denkmalschutzgesetz  
zutage treten, bei denen es sich um melde-  
pflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSCHG  
handelt.  
Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu  
geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten  
archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- c) Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasser-  
schutzzone (Zone III) für den Tiefbrunnen  
"Untere Au" des Wasserversorgungszweckver-  
bandes Neudenu - Allfeld-Stein. Die in der  
entsprechenden Rechtsverordnung enthaltenen  
Schutzbestimmungen sind einzuhalten.