

Anbauvorschriften

Für den Bebauungsplan "Wohnbebauung und Sozialzentrum" - Änderung des Bebauungsplans gelten nachstehende Anbauvorschriften:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341 BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429 BauNVO) in der Fassung vom 26. Februar 1968 (BGBl. I. S. 1233 in ihrer Berichtigung vom 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 S. 11)).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (Ges. Bl. S. 62).
4. §§ 1 und 2 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108) in der geänderten Fassung vom 16. März 1965 (Ges. Bl. S. 62).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9 und 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352 LBO).

§ 1

Ausnahmen

- (1) Im Baugebiet (WA-Gebiet) sind die in §§ 3 und 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- (2) §§ 3 und 4, Abs. 3 BauNVO ist damit gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2

Nebenanlagen

- (1) Einrichtungen, die zu dem Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen im Rahmen öffentlicher Erschließungsstraßen, sind zulässig.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 4

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Lage und Stellung von Stellplätzen und Garagen richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für alle Wohngebäude sind die Garagen bzw. Stellplätze in den Garagenhöfen ausgewiesen. Garagen oder Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Gebäude auf der Südwestseite der Planstraße A-A. In diesem Bereich müssen die Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 7 Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.
- (2) Als Sockelhöhe (OK - Rohdecke über Kellergeschoß) ist eine Höhe von maximal 0,90 m zulässig.

§ 6

Dächer

- (1) Die Firstrichtung der Dächer ist im Bebauungsplan durch Doppelpfeil dargestellt.
- (2) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden.

- (3) Die Dachneigung für die Reihenhäuser südwestlich der Planstraße B-B beträgt ca. 35° für die Gebäude zwischen den Planstraßen A-A und B-B $25 - 38^{\circ}$.
- (4) Dachneigungen, Dachgesimse, Dachtraufen und Dacheindeckungsmaterial müssen für jede Reihenhauseinheit einheitlich sein.
- (5) Für die übrigen Kniestockhöhen gelten die Festsetzungen der Landesbauordnung.

§ 7

Einfriedungen

- (1) Die Begrenzung der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Rasenkantsteinen auszuführen. Eine niedrige Heckenhinterpflanzung ist gestattet.
- (2) Als rückwärtige und seitliche Begrenzung ist zulässig:
 - a) Heckenpflanzung
 - b) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug
 - c) dunkelfarbig imprägnierter Holzzaun
- (3) Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
- (4) Innerhalb der Hauszeilen ist eine Trennwand zulässig; sie muß transparent sein (Holzlamellen, Filigransteine etc.) ihre Oberkante darf die Unterkante des Fenstersturzes im Erdgeschoß nicht überschreiten, ihre Tiefe darf max. 3 m betragen, gemessen von der Hinterkante des Gebäudes.
- (5) Alle übrigen Einfriedungen und Trennwände müssen innerhalb einer Hauszeile einheitlich sein.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Das festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist eine Mindestfestsetzung.

- (3) Die Mindestpflanzgröße für die im Pflanzgebot festgesetzten Laubbäume (Nutz- oder Ziergehölz) beträgt 2,00 m. Die max. Wuchshöhe darf das Maß von 10,00 m nicht übersteigen.

§ 9

Antennen - Anlagen

- (1) Für jede Hauszeile ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
- (2) Umfaßt die Hauszeile mehr als sieben Hauseinheiten, so sind entsprechend ihrer Anzahl mehrere Gemeinschaftsantennen zulässig.

§ 10

Mülltonnen

Für die Aufstellung von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen, die das Straßenbild nicht verunstalten. Die Plätze sind durch Heckenbepflanzung gegenüber der Straße abzuschirmen.

§ 11

Lärmschutzwall

Entlang der Bundesstraße 3 (B 3) ist ein Lärmschutzwall entsprechend den geltenden Immissionsschutzbestimmungen anzulegen. In den Lärmschutzwall sind die Garagenhöfe für die zum Wohngebiet gehörenden Pkw's einzuplanen.

