

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl.I S.132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770, berichtet 1984 S.599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S.426)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) von 1983 (GBl.S.426)

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Ortsabrundungssatzung bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN:

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. DORFGEBIET (§ 5 BauNVO), EINGESCHRÄNKT (§ 1(5) BauNVO)

Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Gartenbaubetriebe; Tankstellen.

2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.1 TRAUFHÖHEN

Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut:
bei $Z = l$ max. 4,5 m auf min. $\frac{2}{3}$ jeder Trauflänge

2.2 FIRSTHÖHEN

Vom Erdgeschoßfußboden bis zum First max.8,0 m

3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND § 20(1) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse darf gem. § 16(6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.

Voraussetzungen hierfür sind:

1. daß es sich bei dem überschreitenden Vollgeschoß um ein Dachgeschoß handelt, das gem. § 2(5) LBO nur deshalb als Vollgeschoß zählt, weil sich über ihm ein sogenanntes "oberstes Geschoß" befindet.
2. daß die festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

4. **ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)**

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 13 m Länge.

5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)**

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur südlich dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)**

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breittufigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

7. **ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**

7.1 **FLÄCHIGE ANPFLANZUNGEN**

Die flächigen Anpflanzungen sind in lebhaftem Wechsel gruppenhaft mit hochwachsenden, heimischen, standortgemäßen Laubbäumen zu bepflanzen, davon müssen min. 1/3 Obstbäume sein. Abstand zwischen den Pflanzgruppen min. 10 m, max. 20 m. Mindestens 1/3 der nicht von Bäumen bedeckten Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Dabei sind Pflanzen der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Pflanzenauswahlliste

Großkronige Bäume:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Juglas regia | Walnuß |
| - Quercus petrae | Trauben-Eiche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |

Mittelgroße Bäume:

- | | |
|---------------------|--------------|
| - Acer Campestre | Feldahorn |
| - Alnus glutinosa | Glut-Erle |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus sylvestris | Wildapfel |
| - Populus tremula | Zitterpappel |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Pyrus communis | Wildbirne |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |

Sträucher:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| - Amelanchier lamarckii | Felsenbirne |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuß |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | Rainweide |

- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
- Rosa canina	Wildrose
- Sambucus nigra	Holunder
- Syringa vulgaris	Flieder
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7.2 EINZELBÄUME

Im Sinne der Planzeichnung sind großkronige, heimische, standortgemäße Laubbäume der Pflanzenauswahlliste der Ziff. C.1.7.1 zu pflanzen.
(Aufteilung und Inhalt der hiervon betroffenen Flächen sind unverbindlich.)

8. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstück zulässig.

C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

1. DÄCHER (§ 73(1)1 LBO)

a) Dachdeckung:

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

b) Dachgauben:

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe abgerückt sein.

Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2. FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)

2.1 Material und Farbgebung:

Fassaden sind zu verputzen mit einer hellen Farbgebung, reines Weiß und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Teilbereiche aus Holz oder Stein sind zulässig.

Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie dem Sinngehalt dieser Festsetzungen entsprechen und das Orts- und Siedlungsbild nicht stören.

2.2 Gliederung:

Gebäudefassaden sind spätestens nach 12 m durch Wandversprünge von min. 0,25 m Tiefe, Erker oder durch ähnlich wirksame andere Maßnahmen vertikal zu gliedern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fassade für das Orts- und Straßenbild nicht wirksam ist.

3. **RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN (§ 73(1)3 LBO)**

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus-, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig.

Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzel- und Doppelhaus nur eine Außenantennenanlage zulässig.

4. **UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 73(1)5 LBO)**

Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min.2 m Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

D. **HINWEIS ZUR ABWASSERBESEITIGUNG**

Die Untergeschosse der Gebäude können nur mit Hilfe von bauseitigen Abwasserhebeanlagen entwässert werden.