

=====

T E X T T E I L

=====

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 gel-
ten Fassung (BGBl.I S.132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom
28.11.1983 (GBl. S.770, berichtigt 1984 S.599), zuletzt
geändert am 1.4.1985 (GBl. S.51)

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses
Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen
und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufge-
hoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan
Hinter dem Dorf II, rechtskräftig seit dem 25.04.1978.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung
wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO sind nicht zulässig
(§ 1(6) BauNVO). Ausserdem sind nicht zulässig Läden,
Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4(2)2 BauNVO
(§ 1(5) BauNVO).

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

Zulässig sind

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher
Betriebe ohne Viehhaltung und die dazugehörigen
Wohnungen und Wohngebäude
- b) Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude und landwirt-
schaftliche Nebenerwerbsstellen
- c) Sonstige Wohngebäude
- d) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des
Gebiets dienen
- e) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)

Abweichende Bauweise 1 (a1): Wie offene Bauweise, zulässig
sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 18 m Länge
Abweichende Bauweise 2 (a2): Wie offene Bauweise, zulässig
sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit
höchstens 35 m Länge

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO
sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu-
lässig.

5. BEFESTIGUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1)20 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze am Friedhof, die zu Parkbuchten zusammengefaßten öffentlichen Parkplätze und die separat geführten Fußwege sind wasser-durchlässig zu befestigen.

6. LEITUNGSRECHT (§ 9(1)21 BauGB)

LR1: zugunsten der Stadt Bad Friedrichshall, für einen Abwasserkanal.

LR2: zugunsten der Energie-Versorgung Schwaben, für ein Kabel.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

7.1 Anpflanzungen entlang des Wassergrabens am nördlichen Gebietsrand :

Im Sinne der Planzeichnung sind standortgerechte Bäume, Sträucher und Büsche entsprechend der folgenden beispielhaften Auflistung zu pflanzen:

Hartriegel, Haselnuß, gemeiner Schneeball, wolliger Schneeball, Kornelkirsche, Liguster, Hundsrose, Feldahorn und Vogelbeere.

Nicht zulässig sind Nadelhölzer.

7.2 Anpflanzungen innerhalb des Baugebietes:

Im Sinne der Planzeichnung sind standortgerechte, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Aufteilung und Inhalt der hiervon betroffenen Flächen sind unverbindlich.

7.3 Auf den Baugrundstücken sind mindestens je angefangene 250 qm Grundstücksfläche 1 standortgerechter, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten (§ 9(1)25b BauGB).

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 Grundstücken zulässig.

C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)-

1. DACHER (§ 73(1)1 LBO)

1.1 Dachdeckung:

Für die Deckung der geeigneten Dachflächen sind nur Ziegel oder kleinteilige, ziegelähnliche Formate, je mit ziegelroten, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

1.2 Dachgauben:

Die Längen der Dachgauben dürfen max. 1/3 der Länge der Traufe haben. Dachgauben müssen vom Ortgang min. um das 1 1/2-fache Mass der Fensterhöhe abgerückt sein.

2. FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)

Zulässig sind verputzte Fassaden mit gedeckter Farbgebung. Eine Giebelverkleidung oberhalb der Traufe (geschlossener Dachhut) ist nicht zulässig.

3. NIEDERSpannungsfreileitungen (§ 73(1)4 LBO)

Sind bei Neubauten nicht zulässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 73(1)5 LBO)

Tote Einfriedigungen sind auf max. 0,3 m Höhe zu beschränken.

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,0 m hinter der Grenze zur Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

5. GEBAUDEHÖHEN (§ 73(1)7 LBO)

5.1 Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut :

bei 1 Vollgeschoss max. 4,0 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge

• bei 2 Vollgeschossen max. 6,5 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge

5.2 Vom Erdgeschossfussboden bis zum First

bei 1 Vollgeschoss max. 8,0 m

bei 2 Vollgeschossen max. 10,7 m

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)

Durch das Plangebiet läuft der römische Odenwaldlimes, mit römischen Befunden und Funden ist zu rechnen.
Bodenfunde sind nach § 20 DSchG meldepflichtig.