

## **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, berichtigt 1984 S.599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S.426)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) von 1983 (BGBl. S.578)

## **B. AUFHEBUNG**

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan Kocherwaldstraße IV, rechtskräftig seit dem 27.06.1995.

## **C. FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### **C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

#### **1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)**

Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes 12,0 m. Der höchste Gebäudepunkt darf jedoch nicht höher liegen, als 12,5 m über dem Niveau der Erschließungsstraße an deren höchster Stelle im Bereich des Gebäudes.

Anlagen der Haustechnik sind davon ausgenommen.

#### **2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)**

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

#### **3. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG ( § 9(1) 20 BauGB)**

Stellplätze und ihre Zufahrten, Lagerflächen und der geplante Feldweg dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem) sofern dies wasserwirtschaftlich unbedenklich ist (siehe D.2.3).

#### **4. ANPFLANZUNGEN ( § 9(1)25a BauGB)**

##### **4.1 Flächige Anpflanzungen:**

Die flächigen Anpflanzungen sind in lebhaftem Wechsel gruppenhaft dicht mit hochwachsenden, heimischen, standortgemäßen Laubbäumen zu be-

pflanzen. Davon müssen min.30 % Obstbäume sein. Länge der Pflanzgruppen max.20 m. Abstand zwischen den Pflanzgruppen min.10 m max.20 m. Die Abstände zwischen den Pflanzgruppen sind dicht mit heimischen, standortgemäßen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzgruppen sind mit solchen Sträuchern zu unterstellen.

4.2 Laubbäume auf den Vorgartenflächen:

In den Vorgärten entlang der Raiffeisenstr. samt deren Weg-Verlängerung und entlang der verlängerten H-M-Schleyer-Straße ist spätestens alle 20 m ein hochstämmiger, heimischer, standortgemäßer Laubbaum zu pflanzen. Belange der GVV und der BWV sind zu beachten (siehe D.HINWEISE)

5. **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. **DÄCHER ( § 73(1)1 LBO)**

Mit Ausnahme von Glasflächen für die Belichtung sind keine glänzenden Materialien zulässig. Zulässig sind nur gedeckte Farbtöne.

2. **FASSADEN**

Mit Ausnahme von Glasflächen für die Belichtung sind keine glänzenden Materialien zulässig. Zulässig sind nur gedeckte Farbtöne. Fassaden sind so zu gestalten, daß nach spätestens 150 qm Fassadenfläche eine vertikale Fassadengliederung erfolgt, die z.B.

- in Form von min. 2 m breiten Fassadenbegrünungen, oder
- in Form von Fenstererkern, oder
- in Form von Fassadenversprüngen von min. 0,1 m der Fassadenhöhe erfolgen kann.

3. **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 Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig. Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Gebäude nur eine Außenantennenanlage zulässig.



4. **NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN ( § 73(1)4 LBO )**  
Sind für Neubauten nicht zulässig.
5. **UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN ( § 73(1)5 LBO )**  
Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder einer anderen begrünter Befestigung ausgeführt werden.

**D. HINWEISE**

**1. GASHOCHDRUCKLEITUNG DER GASVERSORGUNG UNTERLAND (GVU)**

Das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien auf der Leitungstrasse und im Schutzstreifen von 10 m beidseitig der Leitungstrasse sind nicht zulässig.

**2. WASSERLEITUNG DER BODENSEE WASSERVERSORGUNG (BWV)**

Folgende Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten (stichwortartig):

- 2.1 Keine Errichtung von Bauwerken.
- 2.2 Freihalten von tiefwurzelndem Gehölz.
- 2.3 Nur leichte Befestigung des Geländes.
- 2.4 Keine Lagerung von Schüttgütern oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern.
- 2.5 Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung der BWV erlaubt.  
Leitungsquerungen und Baumaßnahmen auf den Flurstücken im Bereich des Leitungsrechtes sind nur mit Zustimmung der BWV erlaubt.  
Die Bebauung der vom Leitungsrecht betroffenen Grundstücke sind der BWV rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich unter folgender Adresse anzuzeigen:  
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, 70511 Stuttgart, T.0711-9730  
Postfach 801180.