

Textteil

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2257) mit Änderung vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949) und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (StBl. 1983 S. 770) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) mit Änderung vom 12.2.1980 (Ges. Bl. S. 119).

AUFHEBUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes 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 15.9.1977 (BGBl I S. 1763)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BBauG)

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BaunVO u. 1(6) BaunVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BaunVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.3 Pflanzbindung (§ 9(1)25b BBauG)

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist für die Erhaltung der im Plan eingezeichneten Obstbäume Sorge zu tragen.

1.4 Pflanzzwang (§ 9(1)25a BBauG)

- a) Auf den im Plan umgrenzten Flächen ist pro Grundstück mindestens 1 großwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- b) Der bestehende Lärmschutzwall im Osten des Plangebiets ist durch heimische Laub- Bäume und -sträucher dicht zu bepflanzen.
- c) Im Wendebereich der Straße C ist ein einzelner großwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.5 Abgrenzung von Straßen-
flächen durch Hinter-
beton
(§ 9(1)26 BBauG)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10 - 25 cm und in einer Tiefe von 35 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten)

1.6 Anschluß (Zufahrt) an
die Verkehrsflächen
(§ 9(1)11 BBauG)

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist kein Anschluß (Zufahrt) zulässig.

1.7 Vorkehrung zum Schutz
vor Lärmeinwirkungen
(§ 9(1) 24 BBauG)

Auf den im Plan gekennzeichneten Stellen (L1) sind zum Schutz vor Lärmimmissionen, die von der B27 und dem nordöstlich angrenzenden Gewerbebetrieb ausgehen können, durch Grundrißgestaltung und bautechnische Maßnahmen lärmschützende Vorkehrungen zu treffen.

1.8 Einrichtungen für Vor-
kehrungen zum Schutz
gegen Lärmeinwirkungen
(§ 9(1)24 BBauG)

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets ist der bestehende Lärmwall entsprechend der Schnitte 1 - 4 (siehe Längenschnitte vom 29.11.1984-Anlage zum Bebauungsplan) zum Schutz gegen den Verkehrslärm der B 27 dauernd zu unterhalten. - (L 2) -

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Außere Gestaltung
(§ 73(1) 1 LBO)

a) Dachform: SD = Satteldach
WP = Walmdach

b) Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur naturfarbene oder rot bis rotbraun engorbierte Materialien zulässig. Schwarze und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

c) Außenwände: Die Gestaltung der Außenwände darf nur mit gedeckten Farben erfolgen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Gebäudehöhen
(§ 73(1) 7 LBO)

V. neuem Gelände
Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt Außenwand- Dachhaut bei einem Vollgeschoß max. 4,0 m
bei zwei Vollgeschossen max. 6,2 m

2.3 Einfriedigungen
(§ 73(1) Nr.5 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Hecken oder beidseitig eingepflanzte Zäune bis max. 0,8 m oder lockere Strauchbepflanzung zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

2.4 Antennen
(§ 73(1)3 LBO)

Auf Wohngebäuden ist nur eine Antennenanlage zulässig. Auf Nebengebäuden sind Antennenanlagen unzulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73(1) Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. HINWEIS

3.1 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.