

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. | S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung

(PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. | S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. | S. 501).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 | S. 1).

Landesnaturenschutzgesetz

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl.2015 | S. 585).

Teil B - Schriftliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA₁ und WA₂) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Wandhöhe (WH_{max}.) gilt das Maß zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche am zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem oberen Wandabschluss (Oberkante Attika).

3. BAUWEISE - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, davon abweichend sind folgende Gebäudelängen als Höchstmaß zulässig:

Einzelhäuser (gem. Planeintrag):	max. 12 m
Doppelhäuser (gem. Planeintrag):	je Doppelhaushälfte max. 9 m

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND SONSTIGE NEBENANLAGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Stellplätze und Garagen

4.1.1 Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sind, soweit nachfolgend nicht eingeschränkt, allgemein zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Hausgärten“ sind Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten nicht zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Vorgärten“ sind Garagen nicht zulässig.

- 4.1.2 Garagen sind als offene Garagen (Carports) auszuführen.
Offene Garagen sind überdacht und durch max. 3 Außenwände teilweise geschlossen.
Die max. Höhe der Seitenwände beträgt 1,5 m über OK der jeweiligen Zufahrt.
Bei vollständiger Integration der Garage in das Hauptgebäude, sind auch geschlossene Garagen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude werden wie folgt beschränkt:

Je Baugrundstück ist eine Nebenanlage als Gebäude (bspw. Gartenhaus, Geräteschuppen, Pavillon etc.) mit einer maximalen Baumasse von 20 m³ zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. (Aserdamm)

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,0 m ist zulässig.

Es sind mindestens 3-fach verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

7.2 Begrünung der Hausgärten

Die zeichnerisch als „Hausgärten“ festgesetzten Flächen sind intensiv zu begrünen.

Bauliche Anlagen gem. B 4.2 (Nebenanlagen) sowie Terrassen bis zu einer Größe von max. 10 m² sind zulässig.

Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sind nicht zulässig.

8. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Auf Baugrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein 3,0 m breiter Streifen als Fläche für Stützmauern, Aufschüttungen und/oder Abgrabungen festgesetzt.