SATZUNG

A. RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan " als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziff. 1)

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerische Festsetzungen
2. Schriftliche Festsetzungen

Als Anlage ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 16 ff. BauNVO)

a) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
- entsprechend den Planeinschrieben

b) Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 19 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- entsprechend den Planeinschrieben

c) Geschoßflächenzahl und Geschoßfläche (§ 20 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- entsprechend den Planeinschrieben.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand -

- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand

- Besondere (abweichende) Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der besonderen (abweichenden) Bauweise sind die baulichen Anlagen ohne Einhaltung eines Grenzabstandes auf einer oder mehreren Grundstücksgrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

In der geschlossenen und in der besonderen Bauweise ist gem.§ 23 Abs. 3 i.V.m.Abs 2 BauNVO als Ausnahme ein Überschreiten der rückwertigen Baugrenze mit überdachtem Freisitz,abgeschleppter Dach u.ä. bis zu max. 1,5 m zulässig. Diese baulichen Anlagen sind mit der Hauptgebäude zu verbinden.

1.4 **Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO**

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BBauG und § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff. 2 BBauG)

Die in den zeichnerischen Festsetzungen vorgesenenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 und 22 BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt auch für offene Garagen (überdachte Stellplätze). Offene Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine geschlossene Bepflanzung dieser Flächen darf 0,7 m Höhe - bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Die Planstraßen B, C, D, E und die Planwege F und G sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen herzustellen (gemäß § 42 Abs. 4 a StVO).

1.9 Anschluß der Bauflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

An den in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Stellen sind Grundstückszu- und ausfahrten nicht zulässig.

1.10 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

1.10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG)

Bauordnungsrechtliche Festsetzung § 73 LBO)

Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit wasserundurchlässigen Oberflächen oder Platten, z. B. Beton o. ä., ist nicht zulässig, ausgenommen der Zugang zum Gebäude.] Auf den nicht überbauten Flächen sind pro 500 qm Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Nachbarrechte mindestens ein mittel- bzw. großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Hier sollen heimische,standortgerechte Gehölze verwendet werden,wie z.B. Linde,Ahorn,Walnuß, Zierapfel und -kirsche,vor allem aber einheimische Obstbaumarten.
Gleiches gilt entsprechend für die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen.

1.10.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen.

1.11 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Sockelhöhe) darf maximal 0,8 m über dem Fahrbahnrand liegen, sofern der Plan keine andere Erdgeschoß-Fußbodenhöhe festsetzt. Diese Erdgeschoß-Fußbodenhöhen gelten als Höchstgrenze und können grundsätzlich auch unterschritten werden. Als Ausnahme ist eine Überschreitung um 0,4 m zulässig, wenn dies zur Entwässerung des Gebäudes oder aus topographischen Gründen erforderlich wird.

1.12 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

Auf den im Plan mit LR gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger Leitungsrechte einzutragen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG, § 16 Abs. 3 BauNVO und § 73 LBO)

2.1 Gebäudehöhen

bezogen auf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe:

Wandhöhe (bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches):
- bei eingeschossiger Bauweise maximal 3,25 m
- bei zweigeschossiger Bauweise maximal 5,8 m

Firsthöhe:

- bei eingeschossiger Bauweise maximal 7,0 m
- bei zweigeschossiger Bauweise maximal 10,0 m.

2.2 Dächer

Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. In der offenen Bauweise ist als Ausnahme auch das Walmdach und das Pultdach zulässig. Die Dachneigung ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten. Grenzgaragen sind in der offenen Bauweise entweder mit Flachdach oder bei baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude mit derselben Dachform bzw. Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach auszuführen.

Die Dachdeckung ist in dunklem oder ziegelrotem Farbton auszuführen.

2.3 Außenantennen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Bei Hausgruppen sollte möglichst nur eine Außenantenne pro Hausgruppe installiert werden.

2.4 Außenanlagen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen, Vorgärten gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. (s. auch 1.10)

2.5 Einfriedigungen

Auf Einfriedigungen sollte ganz verzichtet werden. Soweit Einfriedigungen jedoch notwendig werden,sind diese entlang der Verkehrsfläche an der Eingangsseite der Gebäude in Form von Mauern maximal 0,3 m,in Form von Hecken maximal 0,8 m hoch zulässig. An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedigungen in Form von Mauern maximal 0,3 m, in Form von Hecken,Drahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäunen mit Heckenhinterpflanzung maximal 1,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig.

Hinweise:

- Parkplätze, Stellplätze u. ä. sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z. B. Rasengittersteine) hergestellt werden.

- Sofern durch Baumaßnahmen Bäume, Hecken, Gebüsch u. ä. beseitigt werden müssen, soll dies außerhalb der Vegetationsperiode (01.03. - 30.09.) erfolgen. (§ 29 Abs. 3 NatSchG)

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für den Brunnen Baiertal.

ÄNDERUNG:

In der offenen Bauweise kann als Ausnahme bei eingeschossiger Einzelhausbebauung die Dachneigung bis auf 40 Grad erhöht werden. Dabei darf die Firsthöhe jedoch maximal 8,5 m betragen.