A. BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1999, (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 31.08.1995 (GBl. S. 685)

- Landeswassergesetz (WG BW) in der Fassung vom 1. Januar 1999

A 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Art der baulichen Nutzung

A. 1.1.1 Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt (§ 4 BauNVO).

WA

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

A 1.1.2 Das südlichste Grundstück wird als Dorfgebiet - MD - festgesetzt (§ 5 BauNVO).

MD

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

A 1.2 Maß der baulichen Nutzung

A 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 und 19 BauNVO)

GRZ 0,3 Im gesamten Geltungsbereich beträgt die GRZ 0,3.

A 1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwert
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 und 19 BauNVO)

GFZ 0,5 GFZ 0,5

A 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 sowie §§ 20 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse II

A 1.2.4 Maximale Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich darf die Traufhöhe bergseits maximal 3,40 m betragen. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche im Schnitt auf halber Breite der geplanten Gebäudegrundfläche.
Dem Bauantrag ist ein Schnitt beizufügen, in dem die natürliche, bestehende Geländeoberfläche an dieser Stelle einzutragen ist.

A 2.0 Bauweise, Baulinie, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

A 2.1 O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zwischen Straße und Baugrenze ist ein Mindestabstand von 6,00 m einzuhalten. Maßgebend ist die westliche Grenze des Straßengrundstücks. Für die hangseitig, östlich gelegenen Grundstücke ist von dort zunächst ein Straßenraum von 4,75 m einzumessen, erst dann folgen die geforderten Abstandsflächen.

A 2.2 E nur Einzelhäuser zulässig

A 2.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

A 3.0 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen.

A 3.1 Nebenanlagen (i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

A 3.2 Stellplätze und Garagen (i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO)

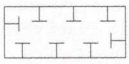
Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Anforderungen der LBO. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und/oder innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Zur Vermeidungen von Behinderungen oder Gefährdungen wird zwischen Straße und Garagen ein Rangierraum von mindestens 3,00 m festgesetzt, es sei denn die Garagen sind mit einem funkgesteuerten Garagentor ausgestattet oder sie stehen parallel zur Straße, dann ist zwischen Straße und Garage ein Abstand von 1 m einzuhalten. Maßgebend ist die westliche Grenze des Straßengrundstücks. Für die hangseitig, östlich gelegenen Grundstücke ist von dort zunächst ein Straßenraum von 4,75 m einzumessen, erst dann folgen die geforderten Abstandsflächen.

A 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 4.1 öffentliche Verkehrsflächen

Erschließungsstraße "Hasselbacherhof"
Die Erschließungsstraße hat als reine Anliegerstraße mit verminderter Geschwindigkeit und ohne LKW-Verkehr eine Breite von mind. 4,00 m.

A 5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB



Umgrenzung von Flächen für geeignete Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung der Baugrundstücke durchzuführen:



Sicherstellung der Durchlässigkeit

- GRZ max. 0,3
- keine Riegelbebauung durch Mindestgrenzabstände



Minderung der Versiegelung zum Hochwasserschutz und zur Abflußverlangsamung

- Alle befestigten Flächen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen.



Ortsrandeingrünung zur Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum

- Eingrünung des Baugebietes durch Erhalt, Neuanlage, Pflege und Entwicklung standortgerechter Hecken mit Überhältern
- Sicherung geschützter Hecken



Minderung der Folgen von Versiegelung:

- Entsprechend den Vorgaben aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind:
  - die befestigten Flächen und Stellplätze und ihre Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird. Beispiele für diese Beläge sind Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.
  - die verbleibenden unbebauten Flächen nicht zu befestigen.



Pflanzmaßnahmen zur Gliederung und Strukturierung des Baugebietes sowie zur Kompensation.
Heimische (Obst-) Bäume mit mind. 20 cm Stammdurchmesser, die nicht in einem Baufenster stehen, sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

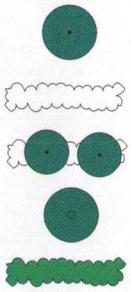
- Mindestbegrünung:
  Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen (Gärten) sein.
  Um auch auf diesen Flächen eine Kompensation für verlorene Mähweiden erreichen zu können, dürfen sie nicht mit standortfremden Nadel- oder Ziergehölzen bepflanzt werden. Auch reine Rasenflächen sind zur Kompensation weniger geeignet. Die als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sollen mindestens zu 25 % als extensive Wiesenfläche (zweimalige Mahd nicht vor dem 1 Juni) und zu 25 % als Pflanzfläche für standortheimische (Obst-) Bäume und Gehölze angelegt werden (Die Vorschlagsliste des GOP ist im Zuge der Ausführungsplanung standortbezogen zu konkretisieren).
  Von den verbleibenden 50 % müssen mindestens die Hälfte entweder als Pflanzfläche oder als extensive Wiesenfläche angelegt werden.

  Soweit standortheimische Gehölze und (Obst-) Bäume vorhanden sind und im Rahmen der Festsetzungen erhalten bleiben, werden sie bei den Pflanzgeboten angerechnet.

  Auf je 50 m² Pflanz-/Wiesenfläche ist mindestens ein standortheimischer (Obst-) Baum zu pflanzen. Ab 100 m² Pflanz-/Wiesenfläche und für jede weiteren 100 m² Pflanz-/ Wiesenfläche sind mindestens zu pflanzen:
  - 2 x Großstrauch
  - 4 x Normalstrauch
  - 8 x Kleinstrauch

A 6.0 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB)

Der GRÜNORDNUNGSPLAN ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Aussagen dieses Planes sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten.



zu erhaltender Einzelbaum

zu erhaltende Einzelgehölze

zu erhaltender Heckenabschnitt mit Überhältern

zu pflanzender Einzelbaum

zu pflanzender Heckenabschnitt

A 7.0 Schutzojekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)



geschütztes Biotop

A 8.0 Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gebäudebestand (z.T. vorbehaltlich der Vermessung bzw. katasteramtlichen Erfassung)

ANLAGEN

1.0 Pflanzenliste für Nachpflanzungen und Ergänzungspflanzungen

Die folgende Pflanzliste besitzt für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit. Sie ist als Pflanzenpool zu verstehen, der im wesentlichen Pflanzen der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation Mitteleuropas sowie historische Kulturpflanzen (z.B. Walnussbaum) beinhaltet.
Die endgültige (Sorten-) Auswahl hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung (Pflanzplan) zu erfolgen.

A ce	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Mdo	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
Msi	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
P py	Pyrus pyraster	Wildbirne	B 2
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P tr	Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ca	Rhamnus catharica	Kreuzdorn	G S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R co	Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
R fr	Rhamnus frangula	Faulbaum	G S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
U gl	Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S

B1 - B3 = Baum 1. - 3. Ordnung
G S = Großstrauch
N S = Normalstrauch
K S = Kleinstrauch