

AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung:

Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer 5 - Tankstellen - sind nicht zulässig.

2. Stellplätze und Garagen:

- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministerium von Baden-Württemberg.
- 2.2 Stellung: Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Sie dürfen die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke und Grundstücke, die an zwei verschiedenen Straßen liegen.
- 2.3 Straßenabstände:
 - a. bei Senkrechtparkung (Garagentor/Straße) ist ein Mindestabstand von 3,0 m (ausgenommen Flurst.-Nr. 355)
 - b. bei Parallelparkung (Garagenlängsseite/Straße) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
 - c. Bei Schrägparkung sind die oben genannten Werte an der engsten Stelle einzuhalten.
- 2.4 Traufhöhe: Max. 2,70 m über Garageneinfahrt; in Verbindung mit Nebengebäuden können die Festsetzungen des Abs. 3.2 sinngemäß angewandt werden.
- 2.5 Dachform, -neigung, -farbe: Flachdach, Pultdach max. 15 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, jedoch nicht über 30 Grad Dachneigung - dunkler Farbton.
- 2.6 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4.

3. Nebengebäude (NG):

- 3.1 Zulässigkeit: Nur innerhalb der Baugrenzen und den besonders ausgewiesenen Flächen (NG) zulässig.
- 3.2 Traufhöhe: Max. 4,0 m über bestehender Geländeoberkante talseits.
- 3.3 Dachform/ -neigung/ -farbe: Flachdach, Pultdach max. 15 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers, jedoch nicht über 30 Grad Dachneigung.
- 3.4 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4.

4. Hauptbaukörper:

- 4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG): Auf Grundstücken bergseits von Straßen talseits max. 0,80 m Höhe; auf Grundstücken talseits von Straßen max. 0,30 m bergseits über Straßenhöhe, der Sockel talseits darf jedoch max. 0,80 m nur in Erscheinung treten.
- 4.2 Kniestock: Bergseitig max. 0,60 m, talseitig unzulässig.
- 4.3 Dachform, -neigung, -farbe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, dunkler Farbton.
- 4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen oder Einschlänmen heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fenster- und Türelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farbtönen oder Holz naturfarben zulässig.
- 4.5 Gebäudestellung: Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen; im Zweifelsfalle parallel zur Längsseite der Baugrenze. Bei Pultdächern Traufe talseitig.

5. Außenanlagen:

5.1 Böschungen: Zum Ausgleichen von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den Grundstücken Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1:1,5 anzulegen. An Stelle von Böschungen können von den Grundstückseigentümern Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 5.2 errichtet werden.

5.2 Stützmauern: Bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern von max. 1,20 m ab Gehwegoberkante zulässig. Material: Naturstein, Verblender, bearbeiteter Beton (Waschbeton, abgespitzter Beton, Schüttnbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen, stark gegliederter Beton durch entsprechende Schalung).
Bei Geländeabsicherungen innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,40 m auch in unbearbeitetem Beton zulässig.

5.3 Einfassungen (Sockel): Sofern keine Stützmauern erforderlich werden sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10m jedoch max. 0,30 m hohen Einfassungen (Saum-, Kantensteine, Sockel) zu versehen.

5.4 Einfriedigungen: Max. 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen (Gesamthöhe), Max. 1,50 m an allen übrigen Grundstücksgrenzen.
Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Eternit-, Bretterzäune u-ä.) sind unzulässig.
Bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen abzupflanzen.
Auf Stützmauern ab einer Höhe von 0,80 m sind Einfriedigungen nur in Form von Sicherheitsabpflanzungen zulässig.

5.5 Abfallbehälter: Sind nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

5.6 Abgrabungen, Aufschüttungen: Abgrabungen sind bergseits von Hauptgebäuden nur bis zu einer Tiefe von max. 1,20 m ab Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.
Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m (talseitig) über Geländeoberkante zulässig.
Alle anderen während der Gebäudeerrichtung notwendigen Einschnitte sind nach Gebäudefertigstellung wieder auf natürliche Geländehöhe anzufüllen.

6. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen können gemäß § 31(1) BBauG und § 94(1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

6.1 Von den Zeichnerischen Festsetzungen:

- a. Überschreitung der Baugrenzen (Länge und Breite) um max. 10% der ausgewiesenen geringsten Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,0 m zur nächstgelegenen Grenze jeglicher Art eingehalten wird.
- b. Über bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 15%
- c. Walmdach 20 - 25 Grad Dachneigung, Flachdach.

6.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

- Zu 3.2: von 4,0 m auf max. 4,50 m
Zu 4.1: von 0,80 m auf max. 1,00 m
 von 0,30 m auf max. 0,45 m
Zu 4.5: entgegengesetzte Gebäudestellung
Zu 5.2: von 1,20 m auf max. 1,40 m
Zu 5.6: von 1,20 m auf max. 1,60 m