

## Textteil:

### A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 01.01.1998
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995




### B. Aufhebung

Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

### C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung<br>§ 9(1) 1 BauGB<br>§§ 1-15 BauNVO                                       | Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO<br>Die Nutzungen nach § 6 (2)<br>Nr. 6, 7 und 8 sind nicht zulässig.<br>(§ 1 (5) BauNVO)   |  |
| 2. Maß der baulichen Nutzung<br>(§ 9 (1) 1 BauGB und<br>§ 16 - 21 BauNVO)                              | Grundflächenzahl<br>GRZ = 0,5 bzw. 0,6  |  |
| 3. Zahl der Vollgeschosse<br>(§ 16 (2) 3 BauNVO i.V.m.<br>§ 2 (6) LBO)                                 | II = 2 Vollgeschosse  |  |
| 4. Höhe der baulichen Anlagen<br>(§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m.<br>§ 18 BauNVO)                             | Maximale Traufhöhe entsprechend dem<br>Planeinschrieb, jeweils gemessen von<br>der im Planeinschrieb festgesetzten<br>Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum<br>Schnittpunkt der Außenwand mit der<br>Dachhaut. Der First darf höchstens<br>4,0 m über der maximal zulässigen<br>Traufhöhe liegen.  |  |
| 5. Bauweise<br>(§ 9 (1) 2 BauGB,<br>§ 22 (2) BauNVO)   | Offene Bauweise, entsprechend Einschrieb<br>in der Planzeichnung als Einzel- und<br>Doppelhäuser bzw. als Hausgruppen<br>(Reihenhäuser).  |  |
|  | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"><div style="margin-right: 10px;">o</div><div>offene Bauweise</div></div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"><div style="margin-right: 10px;"></div><div>nur Einzelhäuser zulässig</div></div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"><div style="margin-right: 10px;"></div><div>nur Doppelhäuser zulässig</div></div> <div style="display: flex; align-items: center;"><div style="margin-right: 10px;"></div><div>nur Reihenhäuser zulässig</div></div> |  |
| 6. Zahl der Wohnungen je<br>Wohngebäude<br>(§ 9 (1) 6 BauGB)   | Maximale Zahl der Wohneinheiten pro Wohn-<br>gebäude entsprechend dem Planeinschrieb.<br>Jedes Reihnhaus gilt als 1 Gebäude;<br>ebenso eine Doppelhaushälfte.   |  |
| 7. Stellung der baul. Anlagen<br>(§ 9 (1) 2 BauGB)   | Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung<br>entsprechend den in der Planzeichnung<br>dargestellten Richtungspfeilen.  |  |
| 8. Gestaltung der Nebenanlagen<br>§ 9 (1) 4 BauGB,<br>§ 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO)<br>§ 73 (1) 5 LBO) | Nebenanlagen sind, soweit sie als Ge-<br>bäude beabsichtigt sind, nur auf den<br>überbaubaren Grundstücksflächen<br>zulässig.<br>Die der Versorgung der Baugebiete mit<br>Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser so-<br>wie zur Ableitung von Abwasser dienenden<br>Nebenanlagen können in den Baugebieten<br>als Ausnahme zugelassen werden, auch<br>wenn für sie im Bebauungsplan keine<br>Flächen festgesetzt sind.<br>Dies gilt auch für fernmeldetechnische<br>Anlagen  |  |

9. Stellplätze und Garagen  
(§ 21 a BauNVO, § 12 BauNVO  
und § 9 (1) 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei senkrechter Einfahrt muß zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,5 m bei gleichzeitigem Einbau eines elektrisch angetriebenen Garagentores eingehalten werden. Ansonsten ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen, der aber als Stellplatz anzurechnen ist.

GA 1

Garagen, die in den Lärmschutzwall integriert sind, sind mit Erde zu überdecken und zu bepflanzen.

PG 1

Auf den mit Pflanzgebot 1 bezeichneten Flächen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

PG 2

Der Bereich des Pflanzgebots 2 ist flächig mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

11. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Parkplätze, Stellplätze außerhalb von Parkdecks sowie die Geh- und Fußwege sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

13. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Entsprechend dem Gutachten der DEKRA Stuttgart, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

#### Lärmschutzwall

Im Bereich der dafür gekennzeichneten Fläche ist ein 4,0 m hoher, beplanzter Lärmschutzwall zu errichten.

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen

In dem im Bebauungsplan dargestellten Bereich für passive Lärmschutzmaßnahmen sind im oberen Geschos Fenster der Lärmschutzklasse 1 einzubauen.

Im Bereich des Handwerkerhofes sind nach Norden und Osten untergeordnete Räume anzuordnen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform  
Es sind Satteldächer und versetzte Dächer zulässig.

#### Dachneigung

Bei Satteldächern 30 – 38 °, bei versetzten Dächern und Nebengebäuden 20 – 38 °; ausnahmsweise sind bei Nebengebäuden und Garagen Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen mind. 1,0 m vom Ortsgang und 1,0 m vom First, bzw. von der Traufe jeweils parallel zur Dachfläche gemessen, abgerückt werden.

#### Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in dunkelrotem bis rotbraunem Farbton zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

#### Fassaden:

Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen. Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden und Klinker zulässig, wenn diese sich in ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes anpassen.



2. Niederspannungsfreileitungen  
(§ 74 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen. Bei parallel zur Straße errichteten Stellplätzen und Garagen muß der Abstand zur Straße mindestens 1,5 m betragen. Die straßenzugewandte Seite ist zu begrünen.

4. Private Stellplätze  
(§ 37 (1) i. V. m.  
§ 74 (2) LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Es ist jeweils auf volle Stellplätze aufzurunden.

5. Antennen  
(§ 74 (1) 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Antenne und eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farbtönen auf den Dächern zulässig.

6. Einfriedigungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentl. Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Höhere Einfriedigungen sind bis zu max. 1,0 m Höhe nur zulässig in Form von Laubgehölzhecken oder von Büschen und Laubgehölzhecken verdeckten Holz- oder Maschen- drahtzäunen. Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein. Gehölze und Hecken sollen aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen.

7. Gebäudehöhen  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Planzeichnung, jeweils zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

8. Geländeveränderungen  
(§ 10 (1) 2 LBO)

Geländeveränderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird. Bauaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück zu verteilen. Auffüllungen der Grundstücke dürfen am höchsten Punkt der bestehenden Geländeoberfläche des Grundstückes nicht höher als 0,5 m sein.

9. Regenwassersammelanlagen  
(Zisternen)  
(§ 74 (3) 2 LBO)

Das anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen zu leiten oder in anderen Rückhalteinrichtungen aufzufangen. Das Fassungsvermögen muß mind. 25 l/m<sup>2</sup> horizontal projektierter Dachfläche betragen. Der Überlauf der Rückhalteinrichtungen ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

III. Hinweise

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

## Liste der empfohlenen Pflanzen:

### Bäume:

- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| – Spitzahorn   | Acer platanoides   |
| – Esche        | Fraxinus excelsior |
| – Vogelkirsche | Prunus avium       |
| – Winterlinde  | Tilia cordata      |

### Sträucher:

- |                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| – Hainbuche     | Carpinus betulus        |
| – Haselnuß      | Corylus avellana        |
| – Kornelkirsche | Cornus mas              |
| – Forsythie     | Forsythia intermedia    |
| – Liguster      | Ligustrum vulgare       |
| – Jasmin        | Philadelphus coronarius |
| – Schlehe       | Prunus spinosa          |
| – Hundsrose     | Rosa canina             |
| – Spierstrauch  | Spiraea vanhouttei      |
| – Holunder      | Sambucus nigra          |
| – Weigelia      | Weigelia                |

Wegen der Innerortslage, sind bewußt auch nicht einheimische Pflanzen empfohlen.