

=====

T E X T T E I L

=====

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 17.12.90 (GBl. S. 426)

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbes. für die Bebauungspläne
"Bachenauer Weg", rechtskräftig seit 08.05.1973,
"Bachenauer Weg 1. Änderung", rechtskräftig seit 28.08.1979,
"Bachenauer Weg 2. Änderung", rechtskräftig seit 21.07.1981.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. GEBAUDEHÖHEN (§ 16 u. § 18 BauNVO)

1.1 TRAUFHÖHEN

Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut:
bei Z = I max. 4,0 m,
bei Z = II in den Quartieren B und C max. 6,5 m,
im Quartier D max. 7,0 m
beim Kindergarten max. 5,0 m,
jeweils auf min 2/3 jeder Trauflänge;
bei der Aussegnungshalle max. 8,0 m.

1.2 FIRSTHÖHEN

Vom Erdgeschoßfußboden bis zum First:
bei Z = I max. 8,5 m, bei Z = II max. 11,0 m

2. GRUNDFLACHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19(4)1-3 BauNVO um max. 75 v.H. überschritten werden, sofern die Überschreitungen durch Tiefgaragen verursacht werden, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut sind.

Voraussetzungen hierfür sind, daß

- diese Tiefgaragen min. 0,5 m erdüberdeckt sind,
- diese Tiefgaragen nur notwendige Stellplätze haben, die durch die Bebauung des Baugrundstücks verursacht sind,
- keine oberirdischen Garagen errichtet werden.

3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND § 20(1) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse darf gem. § 16(6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden.

Voraussetzungen hierfür sind:

1. daß es sich bei dem überschreitenden Vollgeschoß um ein Dachgeschoß handelt, das gem. § 2(5) LBO nur deshalb als Vollgeschoß zählt, weil sich über ihm ein sogenanntes "oberstes Geschoß" befindet.
2. daß die festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

4. ABWEICHENDE BAUWEISE 1 (§ 22(4) BauNVO)

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

5. ABWEICHENDE BAUWEISE 2 (§ 22(4) BauNVO)

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 30 m Länge.

6. ABWEICHENDE BAUWEISE 3 (§ 22(4) BauNVO)

Zulässig sind Hausgruppen mit höchstens 26 m Länge.

7. GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Im Bauquartier mit "Abweichender Bauweise 2" sind die notwendigen Stellplätze nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLACHE: FRIEDHOF (§ 9(1)15 BauGB)

Auf der durch Baugrenzen definierten Fläche ist eine Aussegnungs- und Leichenhalle mit weiteren, zweckdienlichen baulichen Anlagen zulässig.

9. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1)20 BauGB)

9.1 Öffentliche Parkolätze, separat geführte öffentliche und private Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen oder ähnlichem befestigt werden.

9.2 Tiefgaragen müssen mit min. 0,5 m Erde überdeckt und begrünt werden.

10. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

10.1 Einzelbäume:

Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.

10.2 Auf jedem Baugrundstück ist, unabhängig von 10.1, je angefangene 250 qm Grundstücksfläche 1 hochwachsender, heimischer, standortgemäßer Obstbaum zu pflanzen.

11. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken allgemein zulässig,

ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m.

12. HÖHENLAGE DER GEBAUDE (§ 9(2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen max. 0,1 m über dem festgelegten und max. 0,5 m über dem vorhandenen Gelände am höchsten Punkt der überbauten Fläche liegen.

(Hinweis: Dieses festgelegte Gelände ergibt sich durch die Höhenlage der Straßen, mit im Mittel ca. 0,4 m über dem vorhandenen Gelände und die flächige Verteilung des Baugrubenaushubes auf den Baugrundstücken, in Anpassung an die Straßenhöhen..)

C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO) -

1. DÄCHER (§ 73(1)1 LBO)

1.1 Dachdeckung:

Für die Deckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

1.2 Dachgauben:

Die Summe der Dachgaubenlängen darf max. 1/2, die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. um das 1 1/2-fache Maß ihrer Fensterwandhöhe, min. jedoch 1,5 m abgerückt sein. Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

1.3 Garagen:

Garagen sind mit Satteldächern von min. 25 Grad Neigung zu errichten oder unter das Dach der Hauptgeb. zu integrieren.

2. FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)

2.1 Farbgebung:

Zulässig sind verputzte Fassaden mit gedeckter, erdiger Farbgebung.

2.2 Gliederung:

Die Fassaden sind spätestens alle 7 m durch Erker, Gebäudevor- oder Rücksprünge von min. 0,75 m Tiefe zu gliedern.

3. ANTENNEN (§ 73(1)3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

Ausgenommen davon sind Parabol-Schüsselantennen, wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden.

Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, ist je Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe nur eine Außenantennenanlage zulässig.

4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 73(1)4 LBO)

Sind für Neubauten nicht zulässig.

5. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 73(1)5 LBO)

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den befahrbaren Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) nicht zulässig.

5.2 Falls Garagen und als Gebäude erscheinende Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den Verkehrsflächen min. 1,0 m Abstand haben. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht bei angrenzenden Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsflächen sind.

6. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 73(1)5 LBO)

6.1 EINFRIEDIGUNGSVERBOT

Im Bauquartier "D" sind keine toten Einfriedigungen oder einfriedigungsartige geschlossene Hecken zulässig.

6.2 EINFRIEDIGUNGSFREIE VORGARTENZONEN

In den mit <--EFZ--> gekennzeichneten Vorgartenzonen sind tote Einfriedigungen oder einfriedigungsartige geschlossene Hecken erst im Abstand von 1,5 m hinter dem straßenseitigen Hausgrund bzw. der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

Solche toten Einfriedigungen müssen durch Büsche oder Hecken verdeckt sein.

Rabattenkanten sind entlang den Straßengrenzen zulässig.

6.3 SONSTIGE EINFRIEDIGUNGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET ENTLANG BEFAHRBAREN VERKEHRSFLÄCHEN

Tote Einfriedigungen sind nur als Rabattenkanten zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze zur Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

F. HINWEISE

1. Entwässerung / Höhenlage der Gebäude:

Wenn der tiefste Entwässerungspunkt einer baulichen Anlage tiefer als 2,90 m unter der fertigen Straßenhöhe liegt, ist die Entwässerung ohne bauseitige Hebeanlage im Allgemeinen nicht gesichert.

2. Grundwasser:

Die Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation und eine ständige Ableitung von Grundwasser sind nicht zulässig.

Die Freilegung von Grundwasser ist anzeigepflichtig.

Im Bereich der Talmulden der beiden Wassergräben kann lt. Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 07.11.1991 der Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche liegen .