

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 u.9 Bundesbaugesetz i.d.F.vom 18.8.1976 (BGBl.I.S.2256) (BBauG), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.Juli 1979 (BGBl.I.S.949).
2. §§ 1-23 Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl.I.S.1763) (BauNVO).
3. § 111 Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F.vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S.351) (LBO) und den Änderung vom 21.6.1977 (Ges.Bl.S.226), und 12.2.1980 (Ges.Bl.S.116)

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen



1.1 Bauliche Nutzung

- | | | | | |
|------|---------------------------|---|--|-----------------------------------|
| 1.11 | Art der baulichen Nutzung | : | Entsprechend den Einscrieben im Plan.
WA Allgemeines Wohngebiet | § 9 (1)1 BBauG
§ 4 BauNVO |
| 1.12 | Maß der baulichen Nutzung | : | Grundflächenzahl max. 0,4
Geschoßflächenzahl max. entsprechend den Einscrieben im Plan. | § 9 (1)1 BBauG
§§ 16-20 BauNVO |
| 1.13 | Zahl der Vollgeschosse | : | Entsprechend den Einscrieben im Plan.
I = 1 Vollgeschoß | § 18 BauNVO
§ 2(4)-(8) LBO |

II = I + U = Höchstens 1 Vollgeschoß
u.1 anrechenbares Untergeschoß

II = Zwingend 2 Vollgeschosse

III = Zwingend 3 Vollgeschosse

- | | | | | |
|-----|----------|---|--|-------------------------------|
| 1.2 | Bauweise | : | Entsprechend den Einscrieben im Plan. | § 9 (1)2 BBauG
§ 22 BauNVO |
| | | : | o = offene Bauweise | |
| | | : |  = nur Einzel-u.Doppelhäuser zulässig | |
| | | : |  = nur Hausgruppen zulässig | |

- | | | | | |
|-----|--------------------------------|---|--|---------------|
| 1.3 | Stellung der baulichen Anlagen | : | Stellung der nach § 4 BauNVO zugelassenen baulichen Anlagen entsprechend der Einzeichnung im Plan. | § 9(1)2 BBauG |
|-----|--------------------------------|---|--|---------------|

- | | | | | |
|-----|---------|---|---|---------------|
| 1.4 | Garagen | : | Auf den im Plan mit SGa bezeichneten Flächen sind Sammelgaragen zu errichten. | § 9(1)4 BBauG |
|-----|---------|---|---|---------------|

- | | | | | |
|-----|---|---|---|----------------|
| 1.5 | Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen | : | Ein- und Ausfahrtsverbot entsprechend den Einzeichnungen im Plan. | § 9(1)11 BBauG |
|-----|---|---|---|----------------|

- | | | | | |
|-----|--------------|---|--|-----------------|
| 1.6 | Sichtflächen | : | Sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken u.Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. | § 9 (1)10 BBauG |
|-----|--------------|---|--|-----------------|

- | | | | | |
|-----|---|---|---|-----------------|
| 1.7 | Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen | : | Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf Einlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen (z.B.Wasser, Abwasser und Strom) | § 9 (1)21 BBauG |
|-----|---|---|---|-----------------|

- 1.8 Pflanzzwang : Auf den mit einem Pflanzzwang belegten Grundstücksflächen ist eine Pflanzung aus heimischen Laubbäumen u. -sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt für sämtliche mit Pfz₁₋₄ gekennzeichneten Flächen. § 9(1)25a BBauG

Für Pfz₁ gilt zusätzlich:
alleartige Bepflanzung entlang der K 2024
Als Empfehlung: Eberesche, und zwar die "Schwedische Mehlbeere" (Sorbus intermedia).
Pflanzabstand vom Fahrbahnrand der K 2024 nicht mehr als 3 m, Pflanzabstand der einzelnen Bäume ca. 9 m.

Für Pfz₄ (entlang der Feldwege) gilt zusätzlich:
Bepflanzung mit mindestens 2 Obstbäumen pro Grundstück. Die Pflanzen sind auf mittel bis stark wachsender Unterlage zu pflanzen.

Als Empfehlung: 1 Baum als Süßkirsche, Quitte, Sauerkirsche, Mirabelle, Zwetsche, Nußbaum, Birne, Apfel.

Für Pfz₂ (einzelne Flächen innerhalb des Baugebiets) wird empfohlen:
je nach vorhandener Fläche mit deutscher Eiche (Quercus pedunculata) oder Baumhasel (Corylus avellana).

Für Pfz₃ sowie für Straßenböschungen wird empfohlen:
Hypericum (Johanniskraut), Pachysandra, Symphoricarpos chenaultii "Hancock", Cotoneaster (kriechend) oder Efeu.
Unterbrechungen des Pflanzzwanges (Pfz₃) durch Grundstückszufahrten sind zulässig (§ 31(1) BBauG).

- 1.9 Pflanzbindung : Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. § 9(1)25b BBauG

- 1.10 Lärmschutzvorkehrungen: Für die besonders bezeichneten Flächen entlang der K 2024 sind Vorkehrungen gegen die von der Kreisstraße ausgehende Lärmemission zu treffen und zwar Lärmschutzfenster, oder keine Wohn- und Schlafräume zur Kreisstraße. § 9(1)24 BBauG

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachform der Hauptgebäude : Entsprechend den Einschriften im Plan. § 111 (1) LBO

SD 25 - 30° Satteldach mit 25 - 30°
Dachneigung

WD 25 - 30° Walmdach mit 25 - 30°
Dachneigung

SD ca 40° Satteldach mit ca 40°
Neigung

- 2.2 Gebäudehöhen : Von der im Mittel gemessenen Geländeo- § 111 (1)8 LBO

berfläche bis zum Beginn des Dachraumes darf die Gebäudehöhe höchstens betragen bei

1 Vollgeschoß max 4,00 m

1 Vollgeschoß u. 1 anrechen-
baren Untergeschoß max. 5,00 m

2 Vollgeschossen max. 6,30 m

3 Vollgeschossen max. 8,80 m

- 2.3 Firstrichtung : Entsprechend den Einschrieben im Plan. § 111 (1)1 LBO
- 2.4 Einfriedigungen : Als Einfriedigung der Privatgrundstücke zur K 2024 hin sind zulässig:
lockere Blütenhecken; Drahtzäune dürfen von der K 2024 her gesehen nur hinter der alleearartigen Bepflanzung mit Ebereschen und nur in Verbindung mit lockeren Blütenhecken (in oder hinter der Hecke) errichtet werden.
Sonstige Einfriedigungen:
Im Bereich von Straßenböschungen sind Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe zulässig. Ferner werden Holzzäune, naturfarben oder braun bis max. 0,8 m zugelassen. Bei Hecken sind Nadelbäume, - ausgenommen Zwergkiefern - sowie rotlaubige Pflanzen ausgeschlossen.

D. HINWEISE

- Baugrundgeschaffenheit : Nach Auskunft des Geologischen Landesamts Baden-Württemberg ist das Auftreten von Erdfällen sowie felsigem Untergrund nicht auszu schließen.