

Textteil

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
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

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 -15 BauNVO)

Mischgebiet (MI)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs 2 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = entsprechend Planeinschrieb

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand max. 6,2 m. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,7 m über dem höchsten am Hausgrund gemessenen Straßenniveau liegen. Die Firsthöhe darf max. 5 m über der max. zulässigen Traufhöhe liegen.

Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Abweichende Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von max. 25 m.

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Gebäudehaupttrichtung entsprechend dem Planeintrag.

Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) BauGB)

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser zählen als ein Gebäude.

Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° - 50°.

Dachfarbe

Zur Dachdeckung sind nicht glänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

Fassaden

Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen. Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Fassaden sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden zulässig, wenn diese sich in ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des MI anpassen.

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 der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

Gemäß § 37 (4) Wassergesetz sind unvorhergesehene Grundwassererschließungen dem Umweltschutzamt, Landratsamt Heilbronn, anzuzeigen.

Gemäß § 4 BodSchG ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Der Erdaushub ist weitgehend innerhalb des Baugrundstücks zu verwenden.

Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser getrennt zu sammeln und in Zisternen zu speichern.

Es wird empfohlen, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes zu erstellen.