

RECHTSGRUNDLAGE

§§ 1.4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) der § 1, 2, 9 und 17 des Wohnbaurleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke(Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. 1983, S. 577) in Verbindung mit den § 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. 1985 S. 51), Planzeichen gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Für die nicht geänderten Bereiche ist die am 02.04.1987 genehmigte Fassung des Bebauungsplanes weiterhin rechtsverbindlich.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

I. Bebauungsplanzeichnung M. 1 : 1000

II. Schriftliche Festsetzungen

DIESER PLANUNG ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN SIND MIT DER RECHTSKRAFT DIESES BEBAUUNGSPLANES GEGENSTANDSLOS:

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

I MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die im Bebauungsplan angegebenen hinteren Baugrenzen können ausnahmsweise in geringem Umfang überschritten werden, wenn die Nachbarbebauung hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Ein Überschreitung um max. 1,50 m mit Gebäudeteilen bis max. 1/3 der Gebäudelänge kann zugelassen werden.

II BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1) 2 BauGB)

In der Bebauungsplaneinzeichnung sind

Gebiete mit offener Bauweise

O

Gebiet nur mit Doppelhäusern



Gebiete mit geschlossener Bauweise

G

ausgewiesen.

III HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB)

Der Erdgeschoßfußboden ist bei allen Gebäuden höchstens 0,90 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen. Maßgebend ist jeweils die Straßenfront, von der aus der Anschluß des Grundstückes an die Verkehrsfläche erfolgt.

IV GARAGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Garagen dürfen nur auf für Garagen ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Garagen sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen, sofern in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes eingetragen ist.
2. Kellergaragen werden nicht zugelassen.

V GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 73 LBO)

1. Dächer und Gebäude

Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm-, und Flachdächer.

- 1.1 Gebäude in Bereichen mit einer zugelassenen Zahl von zwingend zwei Vollgeschoßen und einem zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ):
Zulässige Dachneigung höchstens 35°, zulässige Kniestockhöhe höchstens 0,30 m. Zugelassen sind nur Gebäude mit einem waagrechten Deckenabschluß über dem zweiten Vollgeschoß.
In der Lußhardtstraße im Bereich der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise (g) und der vorgeschriebenen Doppelhausbebauung ist die Dachneigung auf 30 ° und die Kniestockhöhe auf 0,30 m festgelegt.
- 1.2 Gebäude in Bereichen mit einer zugelassenen Zahl von höchstens zwei Vollgeschoßen (II) und einem zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ):
Zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit einem waagrechten Deckenabschluß über dem zweiten Vollgeschoß höchstens 35°. Zulässige Kniestockhöhe bei diesen Gebäuden höchstens 0,30 m.
Gebäude mit zwei Vollgeschoßen, bei denen das zweite Vollgeschoß als oberstes Geschoß im Dachraum liegt, können mit einer Dachneigung von höchstens 45 ° ausgeführt werden. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig. Diese Festlegung der Dachneigung und Kniestockhöhe gilt auch für eingeschobene Gebäude in diesen Bereichen.
- 1.3 Gebäude in Bereichen mit einer zugelassenen Zahl von höchstens zwei Vollgeschoßen (II) und einem zulässigen Maß an baulicher Nutzung von 0,4 (GRZ) und 0,7 (GFZ):
Zulässig Dachneigung höchstens 45°. Das zweite Vollgeschoß ist nur als oberstes Geschoß im Dachraum zulässig. Gebäudehöhe als nur als oberstes Geschoß im Dachraum zulässig.
Gebäudehöhe als Höchstgrenze 3,90 m. Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird für die Traufseiten festgesetzt, jeweils gemessen von der Oberkante der festgesetzten Fußbodenhöhe im Erdgeschoß und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Maßgebend sind die Hauptfronten der Gebäude. Überschreitungen der Gebäudehöhen sind auf max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge um bis zu 1,25 m zulässig.
- 1.4 Gebäude im Bereich der geschlossenen Bauweise im Gartenweg können mit Flachdächern mit einer Gesimsoberkante von 3,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe ausgeführt werden.
Zudem zulässig sind Satteldächer. Zulässige Traufhöhe, Firsthöhen und Dachneigung entsprechend der Planeintragung. Traufhöhe gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante. Maßgeblich für die Höhen ist die mittlere angrenzende Straßenhöhe.
Das Dach des Endhauses auf Flurstück Nr. 7071 muß bei Ausführung eines geneigten Daches gegen das Grundstück Flurstück Nr. 7072 abgewalmt werden. Traufhöhe der Abwalnung max. 3,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe. Maximale Dachneigung der Walmfläche 55°. In der Wohnfläche sind keine Dachgauben zulässig. Ab einem Grenzabstand von mind. 3,00 m von Flst. Nr. 7072 ist die Abwalnung nicht zwingend vorgeschrieben.
- 1.5 Die Firstrichtung ist wie in der Bebauungsplanzeichnung angegeben einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig bei Eckgrundstücken und an Übergängen zwischen Bereichen mit unterschiedlicher Firstrichtung.
- 1.6 Kniestöcke werden gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante.

2. Dächer bei Nebengebäuden und Garagen

Zulässig sind:

- 2.1 Bei Grenzgaragen Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer. Die Garagen im Bereich der besonderen Bauweise im Gartenweg und der Doppelhaus- sowie der geschlossenen Bebauung in der Lußhardtstraße müssen mit einem Flachdach ausgeführt werden, max. Höhe 3,00 m über der angrenzenden Straßenfläche.
- 2.2 Garagen außerhalb der Mindestabstandsflächen von 2,50 m sind mit Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächern zulässig. Maximale Traufhöhe 3,00 m. Dachneigung entsprechend der zulässigen Dachneigung der Gebäude im jeweiligen Wohngebiet.
3. Die Dachdeckung der Doppelhäuser und der geschlossenen Gebäudefronten muß jeweils einheitlich sein. Zulässig sind engobiert Ziegel, Zementdachsteine Faserzementplatten (asbestfrei)
4. Dachgauben sind gestattet, jedoch darf die Länge der Gauben nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Dachlänge betragen. Der seitliche Abstand vom Ortsgang des Hauptdaches muß mind. 1,25 m, bei Grenzbebauung 1,50 m betragen.
5. Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch muß die Höhe 1,00 m geringer sein, als der First des Hauptdaches. Die seitlichen Abstände von den Giebeln des Hauptdaches müssen mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite darf max. $\frac{2}{3}$ des Hauptdaches betragen.
6. Werbeanlagen sind nur bei Geschäftsgebäuden und maximal in einer Gesamtgröße von 2 m² je Grundstück zulässig.
7. Einfriedigungen
 - a) Die Gesamthöhe der Einfriedigung an öffentlichen Straßen und Plätzen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Gestattet sind Zäune oder niedere Steinsockel mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Die Einfriedigungen zwischen den Grundstücken müssen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit Maschenzaun erfolgen. Die Einfriedigungen gegen den Außenbereich bzw. den Feldweg in südöstlicher Richtung können als geschlossene Einfriedigungen bis zu 1,80 m Höhe ausgeführt werden.
 - b) An Kreuzungen und Straßeneinmündungen wird zur Sicherung der erforderlichen Sichtweite im Sichtwinkelbereich jegliche sichtbehindernde Bebauung, Nutzung und Bepflanzung untersagt. Maximale Höhe 0,80 m.

VI REGENWASSERABFLUSS

Regenwasser von Dachflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern, Sickerfläche mind. 10 % der Dachfläche. Überläufe können an das Kanalnetz angeschlossen werden. Die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen oder Feinschotter. Garagenzufahrten können auch mit gepflasterten Fahrstreifen bis zu 0,6 m Breite ausgeführt werden. Öffentliche Parkplätze sind ebenfalls wasserdurchlässig zu befestigen, zusätzlich sind diese Parkplätze durch standortgerechte Bäume zu beschatten. Je angefangene vier Parkplätze ist ein Baum zu pflanzen.