landrätl. Exemplar 51

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: FRICKENHAUSEN
GEMARKUNG: FRICKENHAUSEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Mühlwiesen Erweiterung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

PLANVERFASSER

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de
EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.
Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 03.12.2014/16.12.2014/03.03.2016/28.06.2018/09.11.2018

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur *Projekt: 2013014*

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB			am	08.07.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB			am	17.07.2014
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB			am	15.01.2015
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom	26.01.2015	bis	25.02.2015
Erneute Auslegung bekannt gemacht §4a Abs.3 BauGB			am	31.03.2016
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt § 4a Abs. 3 BauGB	vom	11.04.2016	bis	11.05.2016
Erneute Auslegung bekannt gemacht §4a Abs.3 BauGB			am	02.08.2018
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt § 4a Abs. 3 BauGB	vom	13.08.2018	bis	13.09.2018
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB			am	27.11.2018
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB			**am**	13. DEZ. 2018

Ausfertigung:
Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mühlwiesen Erweiterung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 03.12.2014/16.12.2014/03.03.2016/28.06.2018/09.11.2018 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Frickenhausen vom 27.11.2018.
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 03.12.2014/16.12.2014/03.03.2016/28.06.2018/09.11.2018.

Frickenhausen, 10. DEZ. 2018

Gemeinde Frickenhausen Landkreis Esslingen

Simon Blessing -Bürgermeister

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)
entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).
Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf, auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen TH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberfläche der Dachhaut gemessen.
Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan
- o = offene Bauweise
- a = abweichende Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer max. Gebäudelänge von 15m.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht jedoch bei Garagen und Nebengebäuden. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig. (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.2)

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB). Dies gilt nicht im Bereich des im Lageplan dargestellten Gewässerrandstreifens.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO). Darüber hinaus können Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit „Ga" bezeichneten Flächen zugelassen werden, sofern ein Abstand von 3m zu öffentlichen Flächen eingehalten wird (§23 Abs.5 BauNVO).
Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.7 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20m³ handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Mit Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt ist zu öffentlichen Flächen ein Abstand von mindestens 3,0m einzuhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.8.1 Wasserdurchlässigkeit:
Von der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Offene Stellplätze deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten

und Zufahrten zu überdachten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

1.8.2 Unverschmutztes Regenwasser:
Unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) sind nach Zwischenpufferung in privaten Retentionszisternen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erstellen sind (siehe hierzu auch Ziffer 2.5) gedrosselt über die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Dachflächen mit unbeschichteten Metallen sind unzulässig.

1.9 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
Je Baugrundstück ist pro angefangene 100 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

1.10 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)

1.10.1 Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

1.10.2 Die Höhenlage des Geländes ist so herzustellen, dass sie max. ±0,5m von der festgesetzten Bezugshöhe abweicht. Ausnahmsweise können größere Abweichungen zur Anpassung des Geländes an den im Lageplan gekennzeichneten Gewässerrandstreifen und zur Anpassung durch Abböschungen an Nachbargrundstücke zugelassen werden.
Insgesamt ist die Höhenlage des Geländes so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten

1.11 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauGB)
Höhenlage der Straße entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.12 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.13 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
LR: Fläche für Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Betreiber zur unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.14 Vorkehrung zum Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden von Gebäuden sind aufgrund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Für die im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – zu beachten, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Maßgebliche Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich III: 61-65 dB(A),
Lärmpegelbereich IV: 66-70 dB(A),
Lärmpegelbereich V: 71-75 dB(A)

1.15 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und –Neigung entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Die Dachdeckung ist nur mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind Dachbegrünungen, zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen und Wintergartenverglasungen zugelassen.
Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sind zu begrünen. Ausnahmsweise kann für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente als technische Aufbauten sind zugelassen.
Dachaufbauten als Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung größer 30° mit folgenden Maßgaben zugelassen:

2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,60 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 1,60 m nicht überschreiten.

2.3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:

-zum Ortgang:	mind.1,30m
-zur Traufe:	mind.0,60m (in den Dachschrägen gemessen), im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.
-zum First:	mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)
-zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten:	mind.1,00m

2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

2.3.5 Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Mauern sind nur als Stützmauern, in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 0,5m zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stützmauern bei Garagenzufahrten entlang der Nachbargrenze als Betonmauern zugelassen werden.
Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einer Drosseleinrichtung herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 3,0m³ je 100m² Dachfläche betragen (siehe hierzu auch Hinweis Ziffer 3.4). Es wird darauf hingewiesen, dass der Ablauf der Zisterne mit 0,05 l/s je 100m² Dachfläche zu drosseln ist.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§37 Abs. 1 LBO, §74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt.

2.6.1 Für Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser)
je Wohneinheit 2,0 Stellplätze

2.6.2 Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung
(auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung)

2.6.2.1 Je Wohnung mit weniger als 80 qm Wohnfläche 1,0 Stellplätze

2.6.2.2 Je Wohnung mit mehr als 80 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden. (z.B. 2,5 Stellplätze = 3 Stellplätze).

3 Hinweise

3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

3.2 Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

3.3 Auf die Wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung des Regenwassers und deren Nebenbestimmungen zur Herstellung und zum Betrieb von Retentionszisternen wird hingewiesen.

3.4 Es wird darauf hingewiesen, dass der Ablauf der in Ziffer 2.5 festgesetzten Zisternen mit 0,05 l/s je 100m² Dachfläche zu drosseln ist. Ein möglicher Notüberlauf zum Verhindern des Überlaufens der Zisterne darf lediglich bei Vollfüllung anspringen. Die Retentionszisternen können neben dem in Ziffer 2.5 festgesetzten Rückhaltevolumen ein Brauchwasservolumen enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden müssen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen.

Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
- DVGW-Arbeitsblatt W 555
- DVGW-Information „twin", Nr.5 (10/1991)

3.5 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
Bauteile die in das Grundwasser einbinden sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

3.6 Auf die Einhaltung der Bestimmungen für Gewässerrandtreifen gemäß §29 Wassergesetz wird hingewiesen. Insbesondere dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens weder bauliche noch sonstige Anlagen (wie Kompostlägen oder Zäune) aufgestellt noch Auffüllungen vorgenommen werden. Während der Bauphase ist der Gewässerrandstreifen durch eine Abzäunung vor Eingriffen zu schützen. Für die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens wird eine artenreiche standortgerechte Saumgesellschaft empfohlen.

3.7 Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Die Bauvorlagen sollten mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen eingereicht werden.

3.8 Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.

3.9 Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaues sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.

3.10 Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen auf den Baugrundstücken in ca. 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.

3.11 Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.12 Auf die Schalltechnische Untersuchung des Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 27.01.2016 (A5622) wird verwiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass nach VDI 2719 bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig ist. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Von den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.

3.13 Auf den Geotechnischen Bericht des Büros BWU vom 16.12.2015 wird verwiesen.
Für jedes Einzelbauwerk werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen. Es wurde teilweise künstliche Auffüllungen mit Müllbestandteilen und organischen Stoffen angetroffen. Die Böden sind hinsichtlich ihrer Entsorgungsrelevanz zu prüfen. Sollten sich darüber hinaus Hinweise auf bislang nicht bekannte Belastungen ergeben, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

3.14 Auf die Bestimmungen zum Artenschutz gemäß §44 BNatSchG wird verwiesen.
Insbesondere dürfen Rodungsarbeiten nach §39 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Mehlschwalbennistkästen und die Mauerseglernistkästen am Gebäude Untere Straße 20 auch bei Sanierung zu erhalten sind. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sind frühzeitig vor Abriss des Gebäudes entsprechende CEF-Maßnahmen erforderlich. Das Selbe gilt für Nistmöglichkeiten im denkmalgeschützte Gebäude Untere Straße 8.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S. 3786).

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)
TH=6,00	Obergrenze der Traufhöhe (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)
FH=10,20	Obergrenze der Firsthöhe (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
SD/ZD/WD 25°-40°	Dachform: Satteldach/Zeltdach/Walmdach mit Dachneigung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
322,8	Festgesetzte Bezugshöhe in Meter ü.NN (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)
	Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
Ga	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
	Zulässige Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) P: Parken; ggV: gemischt genutzte Verkehrsfläche
	Gehweg (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche, Parkanlage (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Pflanzgebot, zu pflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
	LR: Flächen für Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
V IV	Vorkehrungen zum Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB) Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen und Bezugshöhen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §9 Abs.3 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§9 Abs.7 BauGB)
X TS=323,00 1,5 % auf 40,8m	Straßenplanung Straßenhöhe, Tangentenschnittpunkt Straßenplanung Längsneigung
D	Denkmal (§9 Abs.6 BauGB)
	Gewässerrandstreifen gemäß §29 Wassergesetz (§9 Abs.6 BauGB)
HQex	Überschwemmungslinie HQextrem (nachrichtliche Darstellung)

Die Bebauungsvorschläge sind nachrichtlich dargestellt.