

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889) geändert durch Art.6 des-Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205) und Art.5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 481) geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. S. 1458).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132) geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl.II S.885, 1124), geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Die Landesbauordnung (LBO) in der jeweils gültigen Fassung

1

Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO]

WA

Art der baulichen Nutzung

[§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet

[§ 4 BauNVO]

Die unter § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(6) BauNVO].

1.1

Maß der baulichen Nutzung

[§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO]

0,4

Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]

I

Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluß der Außenwand. Sie darf eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn der Gebäuderücksprung eine Tiefe von mindestens 0,50 m hat und 40 % der Gesamttraufhöhe nicht überschreitet.

Firsthöhe [§ 18 BauNVO]

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem oberen Abschluss der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluß der Außenwand. Sie darf eine Höhe von 9,5 m nicht überschreiten.

Die First- und Traufhöhe kann bei Niedrig- oder Nullenergiehäusern um das Maß überschritten werden, um das die Dämmung in den Geschossdecken und im Dach die nach WschVO üblichen Maße überschreitet.

1.2



Bauweise

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Abweichend von § 6(1) Nr. 2 LBO sind Garagen und Nebengebäude an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandfläche an den einzelnen Nachbargrenzen von 30 m² nicht überschreiten.

1.3



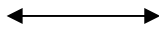
Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO]

Baugrenze

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbautem Raum sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 5,0 m einhalten. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig.

1.4

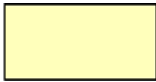


Stellung baulicher Anlagen

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]

Hauptfirstrichtung

1.5

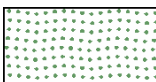


Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6



Grün- und Freiflächen

[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

1.7

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft [§ 9(1) Nr. 20 BauGB]

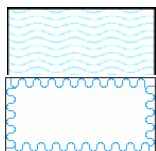
Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz über auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zu versickeln.

Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt, Beton o.ä. ist unzulässig.

1.8



Flächen für die Wasserwirtschaft

[§ 9(1) Nr. 16 BauGB]

Wasserflächen

Gewässerrandstreifen

1.9

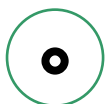


Leitungsrecht

[§ 9(1) Nr. 21 BauGB]

Leitungsrecht der EnBW; 20-KV-Trasse innerhalb dieses Bereiches sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.10



Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen [§ 9(1) Nr.25 a + b BauGB]

Erhaltungsgebot Bäume

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bei ihrem Abgang sind an gleicher Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Baumpflanzung

Innerhalb von Privatgärten müssen Laubgehölze deutlich überwiegen. Je 300 m² angefangener Fläche ist mindestens ein Obstbaum bzw. ein mittelgroßer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzgebot für Flachdachgaragen

Werden Garagen mit Flachdächern errichtet, sind diese zu begrünen. Auf dem Dach muß eine mindestens 12 cm dicke Erdschicht aufgebracht werden.

1.11

Höhenlage

[§ 9(2) BauGB]

Bei bergseitiger Lage der Erschließung darf die Höhe des Erdgeschossrofußbodens (EFH) eine Höhe von maximal 0,40 m, gemessen in der Mitte des Gebäudes über der Höhe der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Bei talseitiger Lage der Erschließung darf die Höhe des Erdgeschossrofußbodens (EFH) eine Höhe von maximal 0,40 m, gemessen in der Mitte der bergseitigen Wand über der Höhe des bestehenden Geländes nicht überschreiten.

Ausnahmen können in topographisch schwierigerem Gelände zugelassen werden. [§ 31(1) BauGB]

1.12



Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
[§ 9(7) BauGB]

2

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9(4) BauGB i. V. m. § 74 LBO-BW]

2.1

Dach

Dachform: Sattel- und höhenversetzte Pultdächer; Dachneigung 32° - 42°.

Dacheindeckung: kleinteiliges Material in der Farbe rot bis braun
untergeordnete Dachflächen auch Materialien aus Metall

Garagen: auch begrüntes Flachdach zulässig (siehe Ziff. 1.10); ansonsten wie Hauptgebäude

Dachaufbauten: maximal zwei Gauben je Dachfläche

Breite der Einzelgauen (ausgenommen Schleppegauen) maximal 2,5 m

Zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gauen, Widerkehre, Dacheinschnitte) je Dachseite maximal 40% der Länge der betreffenden Traufe

Je Dachseite nur eine Art von Dachaufbauten

2.2

Einfriedigungen

Zäune: Holzzaun oder Maschendraht-/Stahlmattenzaun; Höhe maximal 1,0 m

Hecken: maximal 1,40 m

Sichtschutzwände: maximal 6,0 m lang und 1,80 m hoch

2.3

Antennen

Antennen und Parabolspiegel für Rundfunk- oder Fernsehempfang sind nicht auf einem einzelnen Gebäude zulässig, wenn eine Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht. Ansonsten ist pro Gebäude nur eine Antenne bzw. ein Parabolspiegel zulässig.

Durchmesser von Parabolspiegeln: maximal 1,0 m

Bei Parabolspiegeln, die nicht an der Fassade angebracht sind, ist die Farbe weiß unzulässig.

2.4 Anlagen zur Energiegewinnung

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen u.ä., die auf der Dachfläche angeordnet sind, müssen parallel zur Dachfläche verlaufen und dürfen maximal 15 cm abstehen..

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen: nur an der Stätte der Leistung

Werbefläche: maximal 0,5 m²

Automaten: nur an Wänden angebracht zulässig

2.6 Freiflächen

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.

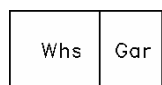
2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,20 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

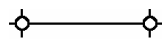
Ausnahmen können für Lichtgräben, die Anlage von Teichen und zur Anpassung an steileres Gelände zugelassen werden.

3. Hinweise

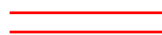
3.1 Planzeichen



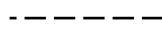
bestehende Gebäude



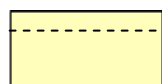
bestehende Grundstücksgrenze



bestehende Verkehrsfläche



vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze



Einteilung der geplanten Verkehrsflächen (Vorschlag)



Höhenlinie Bestand (Höhen im neuen System)

517,35

Höhenkote (Höhen im neuen System)



bestehende Bäume



Biotop gem. § 24a NatSchG

3.2 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumasse	Bauweise

3.3 Vegetation

Pflanzbindung: Die vorhandenen Bäume sind bei Baumaßnahmen nach Möglichkeit zu erhalten.

Gärten: Es wird empfohlen, mindestens $\frac{1}{4}$ der Gartenfläche mit Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen zu begrünen

Wandbegrünung: Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung des Mikroklimas wird empfohlen, mindestens 20 % der Mauern und Wände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3.5 Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 17.02.2000 geändert am 17.05.2000