

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

I Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO]

I.1 Art der baulichen Nutzung
[§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO]

WA Allgemeines Wohngebiet
[§ 4 BauNVO]

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

I.2 Maß der baulichen Nutzung
[§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO]

0,4 Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO] (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)

I Zahl der Vollgeschosse [§ 20 BauNVO] (gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone)

Höhe baulicher Anlagen [§ 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 Gesamttrauflänge nicht überschreitet.

I.3 Bauweise
[§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen 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.

I.4 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.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

- I.5 Stellung baulicher Anlagen
[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]
Firstrichtung
Firstrichtung freigestellt
- I.6 Flächen für Nebenanlagen
[§ 9(1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO]
GGa Gemeinschaftsgaragen
- I.7 Verkehrsflächen
[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]
öffentliche Straßenverkehrsfläche
G öffentlicher Gehweg
G/R öffentlicher Geh- und Radweg
G/R/W öffentlicher Geh- und Rad- und Wirtschaftsweg
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: -verkehrsberuhigter Bereich-
öffentliche Stellplätze
Verkehrsrün
- I.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung
[§ 9(1) Nr. 12 BauGB]
Zweckbestimmung: Elektrizität
- I.9 Grün- und Freiflächen
[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]
öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Kinderspielplatz
- I.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft [§ 9(1) Nr. 20 BauGB]
1 Fläche 1 (Flst. 538):
Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen; im östlichen Bereich des Grundstücks ist je 100 m² Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Wiese ist bei zweischüriger Mahd extensiv zu bewirtschaften.
2 Fläche 2 (Teilfl. von Flst 537):

Die Fläche ist als naturnaher Garten anzulegen. Mindestens 1/3 der Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten (Obstbäume, sonstige standortgerechte Laubbäume und Sträucher).

3 Fläche 3 (Teilfläche von Flst. 534 und 535):

Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

4 Fläche 4 (Teilfl. von Flst. 533, 534 und 535):

Naturhecke aus Feldgehölzen, dreireihig, die übrigen Flächen sind als extensive Wiese mit zweischüriger Mahd anzulegen und zu unterhalten.

5 Fläche 5 (Teilfläche von Flst. 530 und 534):

Festsetzungen entsprechend Fläche 3

6 Fläche 6 (Teilfläche von Flst. 531, 532, 533 534):

Festsetzungen entsprechend Fläche 4

Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

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

Bodenbefestigung

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

I.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9(1) Nr. 24 BauGB]

Energieversorgung

Feuerungsanlagen dürfen die mit dem „Blauen Engel“ für emissionsarme Wärmeerzeuger jeweils festgelegten Grenzwerte nicht überschreiten.

Sonstige Vorkehrungen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen dürfen nur Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet werden, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Als umweltverträglich gelten alle Stoffe, die vom Umweltministerium positiv bewertet wurden. Nicht zulässig sind insbesondere Tropenhölzer und Baustoffe, die unter Verwendung von FCKW hergestellt wurden, oder solches enthalten.

I.12 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

an den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzgebot auf Privatflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist mindestens pro 100 m² ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und zu unterhalten.

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.

I.13

Höhenlage

[§ 9(2) BauGB]

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf eine Höhe von maximal 0,40 m, gemessen in der Mitte des Gebäudes über der Höhe der Hinterkante der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

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

I.14

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9(4) BauGB i. V. m. § 74 LBO-BW]

I.1 Dach

Dachform: Sattel- und höhenversetzte Pultdächer; Dachneigung 32° - 45°.

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

Garagen: auch begrüntes Flachdach oder Walmdach zulässig (siehe Ziff. I.12);
ansonsten wie Hauptgebäude

Dachaufbauten: maximal zwei Gauben je Dachfläche

Breite der Einzelgauben (ausgenommen Schleppgauben) maximal 2,5 m

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

Je Dachseite nur eine Art von Dachaufbauten

I.2 Einfriedigungen

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

Hecken: maximal 1,40 m Höhe auf privaten Grünflächen nur standortgerechte heimische Sträucher

Sichtschutzwände: maximal 6,0 m Länge und bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m

Auf der privaten Grünfläche <1> (Flst. 538) sind Einfriedigungen nicht zulässig

I.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.

I.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..

I.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen: nur an der Stätte der Leistung

Werbefläche: maximal 0,5 m²

Automaten: nur an Wänden angebracht zulässig

I.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.

I.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

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

II Hinweise

II.1 Planzeichen

bestehende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

Höhenlinie Bestand (Höhen im neuen System)

II.2. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumasse	Bauweise

II.3. Pflanzhinweise

Gartengestaltung

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

Gebäudebegrünung

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

II.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.

II.5. Energieversorgung

Das Baugebiet wird mit Gas versorgt. Aus Gründen des Umweltschutzes wird die Nutzung von Gas empfohlen.