

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans 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]

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].

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.

Firshöhe [§ 18 BauNVO]

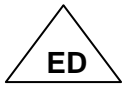
Die Firshöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem oberen Abschluss der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluß der Außenwand. Sie darf eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmen [§ 31(1) BauGB]

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.

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 der 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 von 30 m², eine Länge von 9 m an den einzelnen Nachbargrenzen und eine Gesamtlänge von 15 m nicht überschreiten.

1.3



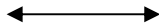
Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 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 - soweit nicht als Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt - zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 2,5 m einhalten.

1.4

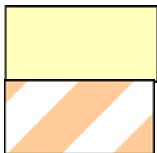


Stellung baulicher Anlagen

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]

Hauptfirstrichtung

1.5



Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Wohnweg

Entlang der Wege Flst. Nr. 881/1 und 968 sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

1.6

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

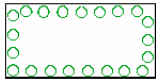
Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

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 (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt, Beton o.ä. ist unzulässig.

1.7



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

Pflanzgebot

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen ist ein Gehölzstreifen in lockerer gruppenweiser Anordnung anzulegen und zu unterhalten.

Baumpflanzung

Innerhalb von Privatgärten müssen Laubgehölze gegenüber Nadelgehölzen 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.

1.8

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 öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

1.9



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 28° - 38°.
- Dacheindeckung: kleinteiliges Material in der Farbe rot bis braun
untergeordnete Dachflächen auch Materialien aus Metall
- Garagen: auch begrüntes Flachdach zulässig (siehe Ziff. 1.7); ansonsten wie Hauptgebäude
- Dachaufbauten: maximal zwei Gauben je Dachfläche

Breite der Einzelgauben (ausgenommen Schleppgauben) maximal 3,0 m

zusammengerechnete Breite aller Dachaufbauten (Gauben, 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.

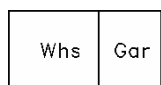
2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,5 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

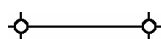
Ausnahmen können für Lichtgräben oder die Anlage von Teichen zugelassen werden.

3. Hinweise

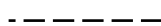
3.1 Planzeichen



bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

517,35

Höhenkote (Höhen im neuen System)

3.2 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumasse	Bauweise

3.3 Vegetation

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 (zufällige Funde) wird hingewiesen.

3.5 Begründung

Maßgebend für den Bebauungsplan ist die Begründung vom 13.09.00.