

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 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 Gesamtraufhöhe nicht überschreitet.

### I.3 Bauweise

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

#### **ED** 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### I.4 überbaubare Grundstücksfläche

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

Baugrenze

Nebengebäude im Sinne des § 14(1) BauNVO und Garagen müssen zum Schalmenweg einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

Garagen, Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind auch 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  
zwei Firstrichtungen möglich
- I.6 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden  
[§ 9(1) Nr. 6 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO]  
pro Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig
- I.7 Verkehrsflächen  
[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
**G** öffentlicher Gehweg  
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: -verkehrsberuhigter Bereich-  
öffentliche Stellplätze  
Verkehrsgrün
- I.8 Grün- und Freiflächen  
[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]  
Private Grünfläche
- I.9 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 zur Verrieselung zu leiten.  
*Bodenbefestigung*  
Wege auf privaten Grundstücken, Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen.
- I.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9(1) Nr. 24 BauGB]  
*Energieversorgung*  
Der Schadstoffausstoß darf bei Gebäuden folgende Grenzwerte nicht überschreiten:

NOX (Stickstoffmonoxyd und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid); CO (Kohlenmonoxyd)

NOX:	Heizöl El Holz	120 mg/kWh
	Erdgas	80 mg/kWh
CO:	Heizöl El Holz	70 mg/kWh
	Erdgas	60 mg/kWh

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

##### *Baumpflanzung*

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

##### *Pflanzgebot auf Privatflächen*

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist mindestens pro 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und zu unterhalten. Ebenfalls zulässig sind Naturhecken oder standortgerechte Einzelsträucher.

Innerhalb von Privatgärten müssen Laubgehölze deutlich überwiegen. Je 300 m<sup>2</sup> angefangener Fläche ist mindestens ein Obstbaum bzw. ein mittelgroßer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

##### *Pflanzgebot für Flachdachgaragen*

Werden Garagen mit Flachdach ausgeführt, sind die Dächer zu begrünen. Auf dem Dach muß eine mindestens 12 cm dicke Erdschicht aufgebracht werden.

#### I.12 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 im Bereich des Grundstücks nicht überschreiten.

#### I.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [§ 9(4) BauGB i. V. m. § 74 LBO-BW]

### II.1 Dach

- Dachform: Sattel- und höhenversetzte Pultdächer; Dachneigung 32° - 45°.
- Dacheindeckung: kleinteiliges Material in der Farbe rot bis braun  
für untergeordnete Dachflächen auch Materialien aus Metall
- Garagen: auch begrüntes Flachdach zulässig (siehe Ziff. I.11); 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

## II.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  
Abstand von befahrbaren Verkehrsflächen: 0,50 m

## II.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 oder pro Hausgruppe 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

## II.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.

## II.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen: nur an der Stätte der Leistung

Werbefläche: maximal 0,5 m<sup>2</sup>

Automaten: nur an Wänden angebracht zulässig

## II.6 Freiflächen

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

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

## II.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

### III Hinweise

#### III.1 Planzeichen

bestehende Gebäude  
bestehende Grundstücksgrenze  
geplante Grundstücksgrenze  
Höhenkote

#### III.2 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumasse	Bauweise

#### III.3 Pflanzhinweise

##### *Gartengestaltung*

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

##### *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.

#### III.4 Hinweise zugunsten des Naturhaushaltes und der Landschaftsgestaltung

##### *Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft*

Private Grünflächen sind als naturnahe Wiesen mit Gehölzgruppen anzulegen.

##### *Oberflächenwasserversickerung*

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern

#### III.5 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.