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.

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 8,75 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 Gesamttrauflänge nicht überschreitet.

Die First- und Traufhöhe kann bei Niedrig- oder Nullenergiehäusern um das Maß überschritten werden, 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]

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 von 30 m² nicht überschreiten.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baugrenze

Pergolen, Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und Gartenhäuser bis 40 m³ umbautem Raum sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gartenhäuser müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 3,5 m einhalten. Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile i. S. des § 5(6) LBO kann als Ausnahme zugelassen werden. [§ 31(1) BauGB]

1.4 Stellung baulicher Anlagen

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB]

Hauptfirstrichtung

1.5 Verkehrsflächen

[§ 9(1) Nr. 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fläche für Stellplätze, Grundstückszufahrten und Bäume

Verkehrsgrün

1.6 Grün- und Freiflächen

[§ 9(1) Nr. 15 BauGB]

P Zweckbestimmung: private Grünfläche

Auf den privaten Grünflächen sind Gebäude nur bis insgesamt 15 m³ umbautem Raum zulässig. Andere bauliche Anlagen außer Zäunen und Wegen mit wasserdurchlässigem Belag sind unzulässig.

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

Obstbaumwiese

Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, bei Abgang sind gleichartige Bäume nachzupflanzen; darüber hinaus sind zusätzlich mindestens 4 weitere Obstbäume anzupflanzen.

Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

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

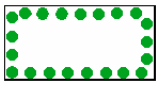
Bodenbefestigung

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

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

Erhaltung von Bäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist ein ausreichender Abstand vom Wurzelbereich einzuhalten. Bei Abgang der Bäume sind an gleicher Stelle gleichwertige Bäume nachzupflanzen.



Fläche mit Pflanzbindung

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Grünbestand zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzgebot für Flachdachgaragen

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

1.9 Höhenlage

[§ 9(2) BauGB]

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf eine Höhe von maximal 0,40 m, gemessen in der Mitte der Wand über der Höhe der Höhe der Verkehrsanlage nicht überschreiten.

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

1.10 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 für untergeordnete Dachflächen auch Metall zulässig
Garagen:	auch begrüntes Flachdach zulässig (siehe Ziff. 1.8); 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: Höhe 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.

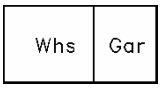
2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Lichtgräben, die über dieses Maß hinausgehen, dürfen maximal über die Hälfte einer Fassadenseite angelegt werden. Weitere Ausnahmen können für 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)

bestehende Bäume

3.2 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumasse	Bauweise

3.3 Vegetation

Pflanzbindung: vorhandene Bäume sind bei Baumaßnahmen nach Möglichkeit zu erhalten.

Gärten: Es wird empfohlen, mindestens ¼ 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 29.11.00.