

TEXTTEIL

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG UND EINTRAGUNG WIRD FESTGESETZT:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.00	Bauliche Nutzung				
1.01	Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)	1.02 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)			
	Baugebiet	Z	GRZ	GFZ	BMZ
	(entspr. den Eintragungen im Plan)	(entspr. den Eintragungen im Plan)			
1.03	Ausnahmen	(§ 1 Abs. 6 BauNVO): Im Plangebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes			
1.04	Zahl der Vollgeschosse	entsprechend den Einschrieben im Plan - zwingend bzw. als Höchstgrenze. Aufgrund der teilweise vorliegenden geneigten Geländeverhältnisse im (WA) bedeutet die Bezeichnung II (I + 1U): - bergseitig eine eingeschossige Bebauung und talseits ein anrechenbares Untergeschoß zulässig;			
1.05	Zahl der Wohnungen	(§ 4 Abs. 4 BauNVO): Im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Planbereichs wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude begrenzt.			
1.06	Bauweise	(entsprechend den Einschrieben im Plan) o - offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO A - nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO			
1.07	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)	Dominierende Stellung der Wohngebäude entsprechend der Pfeileintragung.			
1.08	Pflanzgebot - Pfg.:	(§ 9(1) 25a BBauG) Die im Lageplan gekennzeichneten Baugrundstücke sind als Übergang zur freien Landschaft durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (auch Obst-) einzugrünen. Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.			
1.09	Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9(1) 26 BBauG)	Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Bauflächen in einem Neigungsverhältnis 1:1,5 zu errichten. Die im Plan bzw. den entsprechenden Geländeschnitten dargestellte Fläche für Abgrabungen stellen den äußersten Umfang des notwendigen Erdabtrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen. An Stelle der Böschungen bzw. zur Verringerung derselben, können vom Eigentümer Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden.			
1.10	Sichtflächen	(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG): In den im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind Bepflanzungen und bauliche Anlagen nur in dem Umfang zulässig, daß die Verkehrsübersicht nicht gemindert wird (entsprechend der Zeichenerklärung).			
1.20	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9(1) 3 BBauG)	Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Grundstücksteilungen nach der Baulandumlegung wird auf 650 m ² festgesetzt.			
1.30	Kennzeichnung für Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 (1) 24 BBauG)	Bei den im Lageplan gekennzeichneten Bauflächen sind zum Schutz vor dem von der L 528 ausgehenden Verkehrslärm bauseits Vorkehrungen (Grundrißgestaltung, bautechnische Maßnahmen) zu treffen, die gewährleisten, daß die Richtwerte des Lärmbekämpfungserlasses eingehalten sind. (Auf das Gutachten des Ingenieurbüros Eurich und Moser, Heilbronn vom 8. Februar 1980 wird hingewiesen)			

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

2.00	Gebäudehöhe	(Höchstmaß zwischen der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut): Für I - geschossige Bebauung 4,00 m für II - geschossige Bebauung 6,50 m Im Bereich der Hangneigung wird die Gebäudehöhe auf der Talseite auf höchstens 6,50 m, auf der Bergseite auf höchstens 4,00 m, gemessen jeweils vom festgelegten Gelände, festgesetzt. Hinweis: Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung der Ziff. 2.00 jeweils im baurechtlichen Verfahren.
2.10	Außere Gestaltung:	Deckung der Dächer mit Ziegel oder dunkel gehaltenem Material
2.20	Versorgungsleitungen	Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
2.30	Dachform	(§ 111(1) Nr. 1 LBO) entsprechend den Eintragungen im Plan; - Pultdächer unzulässig.
2.40	Garagen	Hinweis: Zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
2.50	Einfriedigung der Grundstücke	(§ 111(1) Nr. 6 LBO) Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen tote oder lebende Einfriedigungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, davon Einfriedigungsmauern max. 0,40 m.
2.60	Ausnahmen	(§ 94 Abs. 1 LBO) Ausnahmsweise können Gebäude mit einer von der festgesetzten Dachform abweichenden Dachform errichtet werden, wenn sichergestellt ist, daß eine eigenständige Gruppe von mindestens 3 Gebäuden nebeneinander in dieser Form erstellt wird.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BBauG)

3.00	Hinweis auf Wasserschutzgebiet	Das gesamte Neubaugebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III A. Auf die entsprechende Rechtsverordnung und die wasserrechtliche Genehmigungspflicht beim lagern von Heizöl und deren zweijährige TÜV-Überprüfung wird hingewiesen.
------	--------------------------------	--