

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück 26562 mittig geteilt, sowie in östlicher Verlängerung dieser Richtung durch die Parzellen 26573, 26574, 26575, 26576, 26577, 26578.

Im Nordosten durch die Landesstraße 552

Im Osten durch die Kolpingstraße und die westlich davon liegenden Grundstückspartellen 24632 1 - 12, 24633, 24626, 24624, 24623 abzüglich davon der Straßenerschließungsquerschnitt zur Kolpingstraße und 24622.

Im Süden durch die Parzelle 26568.

Im Westen durch den Feldweg 26550.

Im Geltungsbereich werden bisherige Vorschriften mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgehoben.

Anlage: Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) Baugesetzbuch
Erschließungsplan mit Angabe zur Höhenanlage der Wege und Straßen.

Für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.1.1990 (BGBl. I S. 133), außerdem die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 28.11.83 (GBl. S. 770 ber. GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert am 01.04.85 (GBl. S. 51) und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

T E X T T E I L :

- | | | |
|------|--|-------------------------|
| 1. | <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> | § 9 (1) BauGB + BauNVO |
| 1.1 | <u>Bauliche Nutzung</u> | § 9 (1) BauGB |
| 1.11 | <u>Art der baulichen Nutzung</u> | |
| | Allgemeines Wohngebiet (WA) | § § 1 - 15 BauNVO |
| | Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig sind die Nutzungen nach
§ 4 (2) 1 - 3 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO
+ sowie § 4 (3) 1 - 3 gemäß § (6) BauNVO | § 4 BauNVO |
| | Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht
zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind, soweit
Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen
zulässig. | § 14 (1) BauNVO |
| 1.12 | <u>Maß der baulichen Nutzung</u> | § § 16 - 21 a BauNVO |
| | nach Planeinschrieb als Höchstgrenze | |
| | Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO und § 2 LBO. | |
| | Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO sind
Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks fest-
gesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 (1) 22
BauGB hinzuzurechnen (§ 20 a (2) BauNVO). | |

1. 2 Bauweise

- jeweils nach Planeinschrieb § 9 (1) 2 BauGB
§ § 22 und 23 BauNVO
- 1.21 Offene Bauweise (o) § 22 (2) BauNVO
- 1.22 Nur Einzelhäuser zulässig, sonst i.S. der offenen Bauweise. § 22 (2) BauNVO
- 1.23 Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. § 22 (2) BauNVO
- 1.24 Nur Hausgruppen zulässig, sonst i.S. der offenen Bauweise.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB
- sofern Richtungspfeile im Plan festgesetzt sind, sind die Außenwände bzw. Dachfirste parallel hierzu zu erstellen.
- 1.4 Garagen und Stellplätze §. § 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § § 12, 19 + 21 BauNVO
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Tiefgaragen sind allgemein zulässig, wenn sie erdüberdeckt und begrünt sind.
- 1.5 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der "Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) als Anliegerstraße Typ 3 bzw. Anliegerweg Typ 1 ausgeführt.
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nicht bindend.
- 1.6 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Die Aufteilung der öffentlichen und privaten Grünflächen in befestigte Wege, Plätze und Grünanlagen sind nicht bindend.
- 1.7 Pflanzgebote § 9 (1) 25 BauGB
- a) Pflanzgebote für Einzelbäume entsprechend der Pflanz-eintragungen mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen.
- b) Flächenhafte Pflanzgebote
- pfg 1: Die mit pfg 1 (Pflanzgebot) gekennzeichneten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung natürliche Feldhecken aus heimischen Gehölzen/Sträuchern z.B. Hartriegel, Sanddorn, Hecken- und Wildrose, Liguster, Schneeball, Weissdorn, Feldahorn, Schlehe, Hasel) dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- pfg 2: Auf den im Plan mit pfg 2 (Pflanzgebot 2) bezeichneten Vorgartenflächen sind Stellplätze und Garagenzufahrten zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung (Rasensteine u.ä.) mit einbezogen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 73 LBO i.V. mit § 73 (6) LBO und § 9 (4) BauGB

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 73 (1) LBO

2.2 Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen auszuführen, Ausnahmen sind möglich. Giebel-dreiecke dürfen nicht flächig verkleidet werden. Wandverkleidungen mit Faserzementplatten und Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

2.3 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit gleicher Neigung auszuführen. Walmdächer sind als Aus-nahme zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.
Garagen sind mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude auszuführen.
Sammelgaragen sind mit FD zulässig, wenn Dächer und Wände begrünt werden.
Garagen als Grenz- oder Gruppenbauten sind in Konstruktion und Gestaltung aufeinander ab-zustimmen.

§ 73 Abs. 1 Nr. 1, 5 + 7 L

2.4 Dachdeckung

Rote bis rotbraune Ziegeldeckung.

2.5 Dachaufbauten

sind zugelassen, als Einzelgauben mit einer maximalen Länge von 2,50 m insgesamt nicht länger als 1/3 der Hauslänge.

2.6 Dacheinschnitte

sind zulässig, wenn gestalterisch keine Be-denken bestehen und sie wie folgt ausgeführt werden:

Sie müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 2,5 m haben und dürfen maximal 1/4 der Gebäudelänge betragen.

Ihre Brüstung darf nicht über die Oberfläche des Daches hinausragen. Die Traufhöhe darf nicht mehr als 2,3 m ab Oberkante Fertigfuß-boden im Dachgeschoß betragen.

- 2.7 Außenantennen § 73 (1) 3 LBO
- Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder Verkabelung möglich ist, sind einzelne Außenantennen und Parabolspiegel auf dem Dach nicht zugelassen.
- 2.8 Niederspannungsfreileitungen § 72 (2) LBO
- sind unzulässig.
- 2.9 Gestaltung der unbebauten Flächen § 73 (1) 5 LBO i.V.
- der bebauten Grundstücke § 10 (1) LBO
- Diese Flächen sind überwiegend gärtnerisch als Rasenfläche mit einzelnen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und zu unterhalten.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hauszüge sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.
- Diese Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen, geschlossen versiegelte Flächen sind bis 50 Prozent zulässig.
- 2.10 Einfriedigungen § 73 (2) LBO
- Abweichend von § 52 (1) Ziff. 28 LBO sind Einfriedigungen genehmigungspflichtig.
- Zulässig sind Holzzäune bis 0,8 m Höhe und lebende Einfriedigungen. Sichtschutzzäune bis 2,00 m Höhe zur Abgrenzung von Freisitzbereichen sind außerhalb der Baugrenzen bis maximal 3,00 m über die Baugrenze hinaus zulässig.
- 2.11 Gebäudehöhe § 73 (1) LBO
- Die Höchstgrenze der Gebäude darf bei eingeschossiger Bebauung an der Bergseite 3,70 m, an der Talseite 6,00 m betragen, gemessen zwischen der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes und dem Schnitt Außenwand-Dachhaut.
- 2.12 Bei der zweigeschossigen Bauweise darf die Höchstgrenze der Gebäudehöhe an der Bergseite 6,50 m, an der Talseite 7,00 m, gemessen zwischen der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes und dem Schnitt Außenwand Dachhaut, betragen.
- 2.13 Bei der dreigeschossigen Bauweise darf die Höchstgrenze der Gebäudehöhe an der Bergseite 9,00 m, an der Talseite 9,50 m, gemessen zwischen der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes und dem Schnitt Außenwand Dachhaut, betragen.
- 2.14 Bei der viergeschossigen Bauweise darf die Höchstgrenze der Gebäudehöhe an der Bergseite 11,75 m, an der Talseite 12,25 m, gemessen zwischen der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes und dem Schnitt Außenwand Dachhaut, betragen.

2.15 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 52 LBO

Die Begrenzung der Erdaufschüttung aus dem Baugebiet ist erwünscht. Für Auffüllungen mit Erdmaterial aus dem Baugebiet stehen die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Verfügung bis zu einer Höhe 3,00 m über Gelände mit einem Böschungsverhältnis von 1 zu 2. Außerdem ist auf den anderen Bauflächen Auffüllung mit Erdmaterial aus dem jeweiligen Grundstück im Rahmen des § 52 Ziff. 17 LBO zulässig.

3.0 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Empfehlung für das Baugenehmigungsverfahren:

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend auf den Baugrundstücken im Baugebiet zu verteilen.

3.1 Kulturdenkmale

Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Abteilung Bodendenkmalpflege zu melden.

3.2 Lärmschutz

Ziff. 3.2 Lärmschutz

Für die Baugrundstücke entlang der L 552 wird passiver Lärmschutz in entwurfstechnischer und bautechnischer Art empfohlen (VDI 2718 Ziff. 5.1 + 5.2)

3.3 Wasserschutzgebiet

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B. Die Trink- und Brauchwasservorkommen in der Region sind nach wasserwirtschaftlichen Erfordernissen zu erhalten und zu schützen. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom November 1985 ist zu beachten.