

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO

A.1) **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

A.1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

A.1.2) Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

A.2) **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

A.3) **Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9(1) 2 BauGB und § 74 (1) LBO

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend Planeintrag. Abweichungen an Eckgrundstücken und zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig.

A.4) **Bauweise**

§ 9(1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

WA-Bereich für 1 und 2-geschossige Bauweise entsprechend Planeintrag.

offene Bauweise - Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

offene Bauweise - Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 30 m.

A.5) **Stellplätze und Garagen**

§ 9(1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig - Ausnahmen hiervon: In den festgelegten Pflanzbereichen (Pfg) sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

A.6.) **Höhe der baulichen Anlagen**

§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

A.6.1) Sockelhöhen (Fußbodenoberkante EG)

Die max. Sockelhöhe ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan eingetragen. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte gemessen, Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (mitte Straße) an dieser Stelle.

Bei Eckgrundstücken ist die Straße zur Bemessung heranzuziehen an der die Maßangabe steht.

A.6.2) Gebäudehöhen (Höchstgrenzen)

Bereich I. Geschosse:

Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 3,50 m

Bereich II. Geschosse:

Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 6,10 m
Firsthöhe über Straßenoberkante = max. 10,5 m

- A.7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnung:**
§§ 1(5) u. 9(1) 15, 20 u. 25 BauGB und § 10 (1) LBO
- A.7.1) Einschränkung der Versiegelung
Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen max. 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befestigt werden.
- A.7.2) Versickerungsbeläge
Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, daß eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.
- A.7.3) Flächen für den Eingriffsausgleich
Die im Plan mit EA gekennzeichneten Flächen dienen dem „Eingriffsausgleich“. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- A.7.4) Pflanzgebot (Pfg.) - (Gehölzauswahlliste s. Ziff. A.7.10)
Die mit einem Pflanzgebot „Pfg“ belegten öffentlichen und privaten Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- A.7.5) Öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung
Die Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- A.7.6) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mind. zu 50% wie folgt zu begrünen und zu erhalten: auf je 150 m² ist ein Baum mit mind. 15 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, falls nicht bereits eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Der im Plan festgesetzte Baumstandort kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde verändert werden.
- A.7.7) Gestaltung der Vorgärten
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die nach Abs. B.3.2) der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich mit Hecken zu hinterpflanzen, deren Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.
- A.7.8) Anpflanzen von Koniferen
Das Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- A.7.9) Einzelpflanzgebot für Bäume
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Fixierung der Einzelbaumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen oder gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden können.

A.7.10) Gehölzauswahlliste

Bäume: Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus Robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Süßkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) sowie einheimische Obstbäume.

Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schleedorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Rosa canina (Heckenrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Viburnum lantana (Schneeball) Clematis vitalba (Waldrebe).

Weitere Gehölzarten entsprechend Vorschlagsliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des LRA-Heilbronn sind zulässig.

A.7.11) Einzelpflanzbindung für Bäume

Die im Plan ausgewiesenen Bäume mit Einzelpflanzbindung sind an ihrem Standort zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Sollte aus ausbautechnischen Gründen der Erhalt nicht möglich sein, so sind diese Bäume beim Endausbau bzw. bei Herstellung der Außenanlagen gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

A.7.12) Außenwandbegrünung

Eine Außenwandbegrünung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert.

Mögliche Rankgewächse:

Hedera helix (Efeu), Polygonum aubertii (Knöterich) Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis und Kletterrosen

A.7.13) Transformatorstationen

Freistehende Stationen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem dicht mit Büschen einzugrünen.

A.8) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

A.8.1) Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.

A.8.2) Stützmauern / Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 auszugleichen.

Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe 0,40 m. Hier sind zusätzlich die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG“ einzuhalten.

Gemäß § 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

A.8.3) Abgrenzungen von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Parkstreifen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

B.1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) LBO

B.1.1) Dachform

Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen

Zugelassen sind geneigte Dachformen, reine Pultdächer an Hauptgebäuden sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind für Garagen Flachdächer zulässig, die dann zu begrünen sind.

B.1.2) Dachneigung

max. Dachneigung 42Grad, min Dachneigung 35Grad

B.1.3) Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind naturrote bis rot-braune Ziegel- oder Dachsteinmaterialien zu verwenden. Schwarze, grelle und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig.

B.1.4) Dachgaupen

Dachgaupen sind zulässig bis max. 25% der jeweiligen Dachseite. Dacheinschnitte sind zugelassen, jedoch nicht auf der gleichen Seite zusammen mit Dachgaupen.

B.1.5) Fassaden

Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig.

Holzverblendungen sind nur bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche zulässig, ausgenommen reine Holzhauskonstruktionen die aus einer Außenfassade aus Holz bestehen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

B.2) Versorgungseinrichtungen und -leitungen

(§ 74 (1) LBO)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen - Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

B.3) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 (1) 3 LBO

B.3.1) Stellplatzflächen und Hofflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Trag- u. Deckschicht o.ä.) herzustellen. Pro 4 Stellplätze ist ein hochwachsender Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen.

B.3.2) Einfriedigungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe (einschl. eventueller Sockel) von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Straßenmitte). Bei Eckgrundstücken wird die max. Höhe auf 0,70 m festgesetzt. Dies gilt auch für eine evtl. Bepflanzung. Bei allen übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe 1,20 m. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellplatten, Bretterzäune u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen. Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein.

B.3.3) Abfallbehälter

§ 74 (1) 1 LBO

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.

B.4) Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

§ 74 (2) 2 u. 4 LBO i.V.m. § 4 (1) 1 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) über 50 m² auf 1,5 pro Wohnung festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

B.5) Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 (3) 2 LBO

Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen zu speichern und durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (modifiziertes Trennsystem) anzuschließen und den entsprechenden Versickerungsbecken zuzuführen. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

C.) **Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren**

C.1) **Erdaushub - Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren**

§ 10 u. § 74 (1) LBO

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

C.2) **Belange des Landesdenkmalamtes**

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

C.3) **Belange des Bodenschutzes**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

C.4) **Pflanzplan**

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten.

C.5) **Nachbarrecht**

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

C.6) **Lampen- und Baumstandorte**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- oder baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, verschoben werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort.