

In Ergänzung zur Plandarstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

A. Planungrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit den Änderungen der Beschleunigungsnovelle vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebiet Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In Teilbereichen wird festgelegt, daß in Anwendung von § 4 Abs. 4 BauNVO pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind (siehe Planeintrag).

1.2 Gemeinbedarfsgrundstück

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

In der Gemeinbedarfsfläche "Schule" sind schulische Anlagen mit Sportanlagen, Kindergarten sowie zugehörige Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO)

Mit der Festsetzung "+ ID" ist ein anrechenbares Dachgeschoß nach § 2 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) zulässig.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oder anrechenbaren Vollgeschossen werden unter Anwendung von § 21 a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG i.V. mit § 22 BauNVO sowie § 23 BauNVO)

Neben den im Planbereich eingetragenen Bauweisen werden noch folgende Bauweisen festgesetzt:

- "a₁" - Die zweigeschossigen Hauptbaukörper sind als einseitiger Grenz- bau zu errichten. An der anderen Seite kann ein eingeschossiger Grenz- bau mit mind. 3 m Breite errichtet werden. Der niedrige Gebäudeteil muß dabei an der von der zugeordneten Erschließungs- straße aus gesehenen linken Grundstücksseite liegen. Auf der Gartenseite der Gebäude ist ein Überschreiten der Bau- grenze bis zu 3 m Tiefe und 4 m Länge eingeschossig zulässig. (unter Einhaltung der Grenzabstände)
- "a₂" - Abweichend von der festgesetzten Bauweise für das Hauptgebäude sind Garagen als Grenzbauten zulässig. Dies gilt nur für Garagen bis 20 qm Ansichtsfläche am jeweils angrenzenden Grundstück. Dabei wird die Ansichtsfläche des Dachkörpers nicht mitgerechnet.
- "a₃" - offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen mit max. 90 m zulässig.

4. Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Die Stellung der Gebäude wird durch die Firstrichtung verbindlich festge- setzt.

5. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur inner- halb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Versorgungsanlagen sowie für Wartehallen und Telefonzellen und für überdachte Sitzplätze bis max. 12 qm Grundfläche.

6. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 21a BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur inner- halb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze nur im Bereich zwischen Straße und Gebäudeflucht in den ausgewiesenen Vorgartenzonen, sowie auf ge- sondert dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Stellplätze zwischen Straße u. Gebäudeflucht u. in den Vorgartenzonen sind entsprechend Abschnitt B Ziff. 5 auszuführen.

7. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume als großkronige einheimische Laubbäume wie Esche, Kastanie, Linden u.ä.. Der Standort ist bindend. Als Ausnahme können Verschiebungen bis zu 3 m erfolgen, wenn technische Gründe (z.B. Lage von Leitungen oder Schächten) dies erfordern.

7.2 Pflanzgebot für Baumgruppen

Lockere Baum- und Heistergruppen heimischer Gehölze entsprechend der Ziff. 7.1 mit einer Unterpflanzung von heimischen Sträuchern.

7.3 Flächenhaftes Pflanzgebot

Bodendeckende Pflanzungen aus lockeren Stauden- und Gehölzgruppen sowie einzelne Solitärgehölze bis 1,50 m.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (GBl. S. 352) zuletzt geändert am 12.2.1980 (GBl. S. 116 wird für das allge- meine Wohngebiet festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung:

1.1 Hauptgebäude:

Das Hauptgebäude muß vertikal gegliedert werden, wenn das Maß der Haus- breite die Traufhöhe überschreitet. Als Gliederungselemente gelten Vor- und Rücksprünge der Fassade um mind. 30 cm sowie Erker, An- und Vorbauten.

1.2 Außenwandflächen:

Die Außenwände sind zu verputzen.

Als Ausnahme können zugelassen werden: a) Glas

b) untergeordnete Flächen in an- derem Material, wenn sie zur Gliederung des Gebäudes bei- tragen.

Die Putzfassaden sind farbig zu streichen. Für die Farbtöne sind Herbstlaub-Farben zu wählen.

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

1.3 Dachgestaltung:

Für die Dachdeckung sind nur rot bis rotbraune Ziegel zulässig.

Soweit eine Gliederung des Hauptbaukörpers erforderlich wird, ist auch die Dachfläche durch unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen bzw. durch verschiedene Dachebenen zu gliedern.

1.4 Garagen:

Garagen sind nur mit geeigneten Dächern zulässig. Dachneigung siehe Planeintrag.

1.5 Traufhöhen

Für die einzelnen Bereiche sind die angegebenen Traufhöhen als Obergrenze verbindlich. Sofern zwei Maße festgesetzt sind, gilt der höhere Wert für maximal 50 % der Trauflänge einer Gebäudelängsseite, der untere Wert für den verbleibenden prozentualen Anteil der Trauflänge.

Die Traufhöhe wird ab EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) gemessen.

2. Außenantennen:

Außenantennen und ähnliche, für den Empfang erforderliche Einrichtungen sind unzulässig.

3. Einfriedigungen:

Als Einfriedigungen sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie hinter- pflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis max. 1,30 m Höhe zulässig.

4. Sichtschutzanlagen:

Sichtschutzanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m auch auf der Grund- stücksgrenze bis max. 4 m Länge zulässig. Ausgeschlossen sind Sichtschutz- anlagen aus Kunststoff, Glas und Metall.

5. Vorgartenzonen, Stellplätze, Zufahrten:

Für die Vorgartenzone (siehe Plan!) gilt:

Die Gesamtfläche für Stellplätze und Zufahrten darf nur bis zu einem Drittel mit undurchlässigem Belag ausgebildet werden (z.B. Bitumenbelag, Klein- pflaster, Betonverbundsteine). Für die übrigen Flächen sind Rasensteine und Pflasterungen sowie Platten mit breiten Fugen zu verwenden.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen nur bis zu einer Breite von 5,5 m zusammengefaßt werden. Als Trennung innerhalb der Vorgartenzone gilt ein Pflanzstreifen von mind. 0,30 m.

Treffen Garagenzufahrten und Stellplätze an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Flächen anzuordnen.

6. Werbeanlagen:

Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten und ähnlichen Werbeanlagen dienen, sind im gesamten Planbereich unzulässig.

C. Hinweise

Sämtliche Gebäude müssen an die Fernwärmeversorgung und an die Sammelantenne angeschlossen werden. Einzelantennen sind nicht zulässig. Der Anschluß wird privat-rechtlich geregelt.