



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(siehe Textteil)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(siehe Textteil)
- H = 3,5m** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Zulässige Gebäudehöhe (§ 16 (3) BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)
- 0** Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- SD 35-40°** Dachform (§ 73 (1) 1 LBO)
Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 40°
Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen**
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche
- Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzgebot
- Anpflanzen von Einzelbäumen**
Pflanzbindung
- Ga** Fläche für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen durch Lärmemissionen erforderlich sind (§ 9 (1) 24 BauGB)
siehe Textteil
Festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe als Untergrenze (§ 9 (2) BauGB) siehe Textteil
Höhenlinien des festgesetzten Geländes
- gflr** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- lr** Mit Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Versorgungsfläche (Trafostation)** (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**
- Vorgesehene neue Grundstücksgrenzen**

TEXTTEIL:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Arten von Nutzungen nach § 4 (2) 3 BauNVO können nach § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt.
- 1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
- Die im Lageplan eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) nach § 19 BauNVO, Geschossflächenzahlen (GFZ) nach § 20 BauNVO und die Höhen der Gebäude nach § 16 (3) BauNVO sind Höchstwerte.
3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB)
- Die Festsetzungen zur Bauweise sind im Lageplan eingetragen.
Dabei bedeuten:
Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
5. Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Die im Lageplan festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige Laubbäume mit Hochstamm (mind. 20 cm Stammumfang) zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der öffentlichen Straßen soll für jede Straße eine eigene Baumreihe aus Ahorn, Linde, Kastanie oder Eiche Verwendung finden. Baumreihen, die sich nicht an Straßen befinden, sollen aus großkronigen Obstbäumen wie Südkirschen, Birnbaum, Apfelbaum oder Walnuß bestehen. Nadelbäume sind nicht zulässig. Der Standort der festgesetzten Einzelbäume darf zu jeder Seite bis zu 4 m abweichen.
- Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen sind als freiwachsende Hecken mit Laubbäumen und -sträuchern wie Schneeball, Pfaffenhütchen, Rot- und Weißdorn, Heckenkirschen, Liguster, Haselnuß, Holunder, Feldahorn, Vogelbeere zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro 2 m² ist eine Pflanze vorzusehen.
- Auf Grundstücken ohne Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je Grundstück im Vorgartenbereich mindestens 1 Laubbaum oder Großstrauch, auf Eckgrundstücken mindestens 2 Laubbäume oder Großsträucher wie Ahorn, Linde, Esche, Hasel, Weißdorn, Rotdorn, Eberesche anzupflanzen und zu unterhalten.
- Außenwände von Garagen am Rand des Baugebiets zur Landschaft, die der freien Landschaft zugewandt sind, sind mit selbstklimmenden (z.B. Wilder Wein, Efeu) oder rankenden Pflanzen (z.B. Wein, Clematis, Glycinie) zu begrünen.
- Einzelbäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleiche oder ähnliche Arten zu ersetzen.
7. Umweltschutz (§ 9 (1) 23 BauGB)
- In Feuerungsanlagen, mit denen die Gebäude überwiegend beheizt werden, darf Gas und Heizöl nur dann verwendet werden, wenn im Abgas bei Gas der Grenzwert für NO_x von 100 mg/m³ und bei Heizöl EL die Grenzwerte von 150 mg/m³ für NO_x und von 100 mg/m³ für SO₂ nicht überschritten werden. Gasanlagenheizungen sind nur dann zulässig, wenn der Grenzwert für NO_x von 175 mg/m³ nicht überschritten wird. Das Verbrennen anderer Stoffe ist nicht gestattet. Holz darf in offenen Kaminen, die nicht zu Heizzwecken dienen, verwendet werden.
8. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Lärmschutzfenster) gegen Lärmimmissionen zu treffen. Diese besonderen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine mindestens 10 dB(A) betragende Lärmwertminderung gegenüber dem Planungsrichtpegel nach Beiblatt zu DIN 18 005 dauernd gewährleistet ist. (Hinweis: Der Bereich an der Ludwigsburger Straße ist dem Lärmpegelbereich II mit Schalllärmm-Maß von 30 dB(A) zugeordnet.)
9. Geländehöhen (§ 9 (2) BauGB)
- Bei der Bebauung der Grundstücke ist die Geländehöhe entsprechend den im Lageplan festgesetzten Höhenlinien einzuhalten.
- Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die neuen Geländehöhen nicht mehr als 1,40 m unter dem festgesetzten Gelände bzw. 0,5 m über dem festgesetzten Gelände liegen.

10. Höhenlage der Gebäude: EFH (§ 9 (2) BauGB)

Im Lageplan ist für geplante Neubauten die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Mindesthöhe festgesetzt. Der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

11. Gebäudehöhen (§ 16 (3) BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird zwischen der im Lageplan festgesetzten Mindesterdgeschoßfußbodenhöhe und der Traufe (Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut) gemessen.



Bei bereits bestehenden Gebäuden ist die Mindesterdgeschoßfußbodenhöhe nicht festgesetzt. Hier wird die Gebäudehöhe zwischen der festgesetzten mittleren Geländehöhe und der Traufe gemessen.
Die jeweils zulässigen Gebäudehöhen sind im Lageplan festgesetzt.

Garagen dürfen eine Traufhöhe von 2,30 m über der Fußbodenhöhe nicht überschreiten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer (§ 73 (1) LBO)

Es gelten die im Lageplan festgesetzten Dachformen, Dachneigungen sowie Hauptfirstrichtungen.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig. Sie dürfen in Traufrichtung eine Länge von 3 m nicht überschreiten und haben untereinander sowie zum seitlichen und zum oberen Rand der Dachfläche einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

Dacheinschnitte haben die Maße und Abstandsflächen der zulässigen Schleppgauben einzuhalten. Dachflächenfenster dürfen eine Länge von 1,00 m in Traufrichtung nicht überschreiten.

Quergiebel, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster sowie mehr als eine Dachgaube sind auf den der freien Landschaft zugewandten Dachflächen der Gebäude am Ortsrand nicht zulässig.

Eine Firsthöhe von 12,50 m über dem festgesetzten mittleren Gelände darf nicht überschritten werden.

Garagen sind mit Satteldach in festgesetzter Hauptfirstrichtung, einer Dachneigung von 25° bis 30° und ohne Dachaufbauten auszuführen oder in das Hauptgebäude zu integrieren. Ausnahmsweise können Flachdächer über Garagen zugelassen werden, wenn sie begründet werden.

2. Dacheindeckung (§ 73 (1) 1 LBO)

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel und der Form nach ziegelähnliche Materialien in braunen Farbtönen zugelassen.

3. Gestaltung und Farbgebung (§ 73 (1) 1 LBO)

Außenwände sind zu verputzen und in einem hellen, gebrochenen Weißton zu halten. Untergeordnete Außenwandflächen können auch mit hellem Holz verkleidet werden.

Garagen und Sichtschutzmauern müssen in Material und Farbe den Außenwänden des Hauptgebäudes entsprechen.

Aneinander angebaute Grenzgaragen sind in ihrem äußeren hinsichtlich Material, Gesimsausbildung, Gebäudehöhe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

4. Sichtschutzanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Bauliche Sichtschutzanlagen sind in verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie sind durch einen Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Tiefe von den öffentlichen Flächen abzusetzen und durch rankende Pflanzen zu begrünen. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen benutzt werden.

Stellplätze sind als stabilisierte Rasenflächen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Kunstoffeinfüllungen, befestigte Radspuren) anzulegen. Sonstige befestigte Flächen sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser versickern kann.

6. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Als Einfriedigung gegenüber der Verkehrsfläche sind nur Naturholzstämme bis 1,00 m Höhe und lebende Einfriedigungen (Hecken) zulässig. Grundstückseinfriedigungen gegenüber der freien Landschaft sind nur als lebende Einfriedigungen (Hecken) zulässig. In Hecken dürfen einfache Spanndrähte und bis 0,5 m hohe Maschen- bzw. Knipfdrähte einbezogen werden. Holzstämme sollen eine senkrechte Lattung haben.

7. Antennenanlagen (§ 73 (1) 3 LBO)

Soweit Kabelanschluß möglich ist, sind Außenantennen, die dem Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen dienen, auf den Dachflächen nicht zulässig.