

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- BauGB-MaßnahmenG = Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I 622)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22.04.1993
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemb. in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO.  
Ausnahmen nach § 4 Abs.3 sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO)
- Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:
- 1.2.1 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.2 0,3 = Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO
- HINWEIS:  
Der angegebene Wert für GRZ ist der Maximalwert, der durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt sein kann.
- 1.2.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die Trauffhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) darf 4,30 m nicht überschreiten gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 E = offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)  
zulässig sind nur Einzelhäuser
- 1.3.2 ED = offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)  
zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite, wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten, dürfen die Baugrenze überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muß bei allen Überschreitungen der Baugrenze 2 m betragen.

Wintergärten: Auf der straßenabgewandten Seite von Wohnhäusern sind Überschreitungen der Baugrenze um max. 2 m für Wintergärten zulässig.

Notwendige Grenzabstände nach Landesrecht bleiben unberührt.

#### 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

#### 1.6 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. § 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmen: Weitere Stellplätze bzw. Garagen können auf den übrigen Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die dafür festgesetzten Flächen voll genutzt sind.

#### 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Doppelhaushälften gelten als ein Gebäude) werden beschränkt gemäß Pläneinschrieb:

2 W = maximal 2 Wohnungen je Gebäude

3 W = maximal 3 Wohnungen je Gebäude.

#### 1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.8.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen), Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen, wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster mit mindestens 3 cm Fugenbreite, jeweils auf wasserdurchlässiger Tragschicht.

1.8.2 Erhaltung bestehender Bäume siehe Nr. 1.11.

#### 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

Lr = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der anliegenden Grundstücke.

Gr + Fr + Lr = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke  
Beethovenweg 9/2 und 9/3.

#### 1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, auch Obstbäume (Hochstämme), anzupflanzen. Die Standorte sind im Umkreis von 5 m veränderbar.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dem Pflanzgebot gerecht. Zum Beispiel : Obstbäume, Zierapfel, Kirsche, Spitzahorn, Birke, Mehlbeere, Vogelkirsche, Haselstrauch und Salweide.

- 1.11 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**  
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
- 1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**  
Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsf lächen festgesetzt.
- Hinweis:  
Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1 : 2. Böschungen niedriger als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke für Randeinfassungen (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm erforderlich.
- 1.13 Höhenlage der baul. Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB und § 18 Abs.1 BauNVO)**  
Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH = ...) sind Bezugsebenen der Rohfußbodenhöhe. Abweichungen von +/- 30 cm sind zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe aus Ziff. 1.2.3 beziehen sich jedoch immer auf das eingeschriebene Maß der EFH.  
HINWEIS: Bei Unterschreitung der Festsetzung ist auf eine ausreichende Entwässerung zu achten.
- 1.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)**  
Die Baugrundstücke Beethovenweg 9/2 und 9/3 sind nicht im Freispiegelgefälle zur Beethovenstraße zu entwässern. Falls ein Kanalanschluß nach Süden nicht möglich ist, sind Abwasserpumpenanlagen vorzusehen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 u.7 LBO)

- 2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**
- 2.1.1 Dachform:** geneigte Dächer, Hauptgebäude als Satteldach  
Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung u. -deckung aufweisen.
- 2.1.2 Dachneigung:** Hauptgebäude 25 - 38°
- 2.1.3 Dachdeckung:** Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.  
Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind zulässig.
- 2.1.4 Dachgauben:** Die Breite der Gauben darf höchstens 2,5 m betragen. Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf nicht mehr als 40 % der Dachlänge betragen.  
Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:  
- vom Ortgang bis zum unteren Anschnitt der Gaube      mind.2,0 m  
- von der Traufe und vom First      mind.1,0 m  
- zwischen mehreren Aufbauten      mind.1,5 m  
Die Höhe der Dachgaube von Oberkante Dachplatte bis Oberkante Dachgesims der Dachgaube darf höchstens 1,40 m betragen.
- 2.2 Farbgebung und äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

### 2.3 Notwendige Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- a. bei einer Wohnfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz/Wohnung
  - b. zwischen 50 und 110 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze/Wohnung
  - c. bei Wohnungen über 110 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze/Wohnung
- Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

### 2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen sind in der Farbe dem Standort anzugleichen. Auf Dachflächen gelten die Abstände gemäß oben Ziff. 2.1.4 entsprechend. Bei Anbringen an den Fassadenflächen ist ein Abstand von 1 m von den Gebäudekanten einzuhalten.

### 2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 Abs. 4 LBO wird hingewiesen.

## 3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 3.1 Grundwasser (§ 37 WG)

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt - Amt für Gewässerschutz - ist zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig und bedarf der behördlichen Zustimmung.

Eine ständige Grundwasserableitung durch Einleiten von Drainagen in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

### 3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

## 4. HINWEISE

4.1 Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden gem. § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz sind zu beachten. Diese Grundsätze sind in einem Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" dargestellt; es liegt diesem Bebauungsplan bei und ist Bestandteil dieses Planes.

4.2 Es wird angeregt, für die Gründung geplanter Gebäude möglichst wenig Erde auszuheben und innerhalb des Baugrundstücks einen Ausgleich der Erdaushubmassen anzustreben bzw. ortsnahe Verwertungsmöglichkeiten zu suchen.