

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

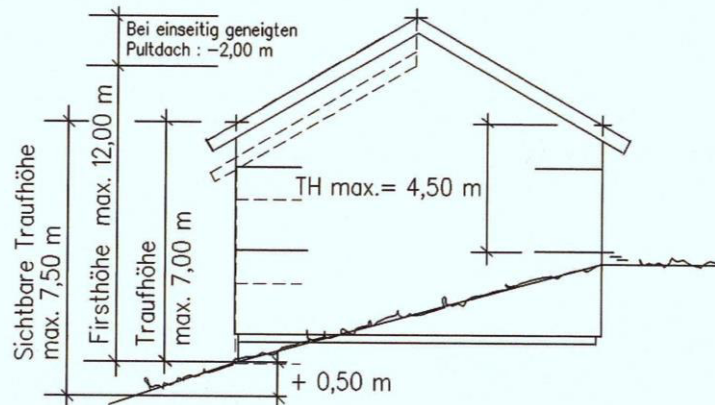
**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
1.1.1		Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.	
1.1.2		Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.1.3		Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)	
1.1.4		Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit wird wie folgt begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  - bei Einzelhäusern werden bis zu 2 Wohneinheiten zugelassen - bei Doppelhäusern wird 1 Wohneinheit pro Haushälfte zugelassen.	

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO






2.1	I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	
2.1.1		Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten sind.	
2.2		Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
2.2.1		Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:	
		TH = 5,50/7,00/7,50	max. Traufhöhe
		FH = 10,50/12,00	max. Firsthöhe
		/12,50	
		Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen.	
		Für einseitig geneigte Pultdächer gilt eine maximale Firsthöhe von 2,00 m unter dem festgesetzten zeichnerischen Wert.	
2.2.2		Als Bezugspunkt nach Nr. 2.2.1 der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante.	
		Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. (§ 18 Abs.1 BauNVO)	

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:

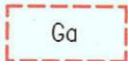


- 2.2.3 Zur Vermeidung zu hoher Kniestockausbildungen wird die Traufhöhe, bezogen auf die Rohfußbodenhöhe des unter dem Dachgeschoss liegenden Vollgeschosses, zusätzlich auf 4,50 m begrenzt.
- 2.2.4 Die max. sichtbare Traufhöhe (bei Geländeabtrag) wird auf 0,50 m über dem Wert der Traufhöhenfestsetzung nach Ziff. 2.2.1 begrenzt.
- 2.3 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 17 BauNVO)
- 2.4 (0,5) / (0,7) Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 17 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.4  Firstrichtung – zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.4.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.5 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.6  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



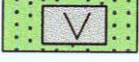





#### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen

##### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	Bauweise


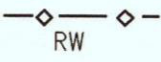
#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 5.1  Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Geh- und Fußwege, Schrammbord, Bankette
- 5.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 5.5  Festgelegte Einfahrt
- 5.6  Feldweg
- 5.7  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.7.1  Anliegerweg – gemischt genutzt
- 5.7.2  Öffentliche Parkfläche

#### 6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

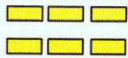
- 6.1  Öffentliche Grünfläche
- 6.2  Spielplatz
- 6.3  Wiese mit Obstbaumreihe

#### 7. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES REGENWASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BAUGB

- 7.1  Umgrenzung von Flächen, für die keine gesonderte Ableitung des Regenwassers erfolgt.
- 7.2  Regenwasserkanal

## 8. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

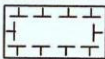


Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Billigheim

## 9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB und Abs. 1a BauGB

9.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich gemäß § 9 Abs.1a BauGB.

9.1.1



Die im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenstreifen mit Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten.  
Die Flächen sind mit einer standortgerechten landwirtschaftlichen Wiesenartmischung einzusäen. Im Abstand von 8–10 m sind hochstämmige, großkronige Obstbäume und Wildobstbäume (St.U. mind. 16–18 cm) anzupflanzen. Der Wiesenunterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.

9.2

Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

9.3

Garagen mit Flachdachausbildung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

9.4

Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen.

9.5

Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.

Hinweise :

Für die Beleuchtung werden Natrium-Niederdrucklampen empfohlen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.


Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern, soweit dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens nicht die Besorgnis <sup>v</sup> Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG ( Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG). Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch 202 BauGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

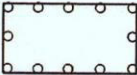




In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden, soweit dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens nicht die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG ( Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

## 10. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



- 10.1  Lärmschutzwall mit mittlerer Höhenangabe
- 10.2 Zur Vermeidung von Lärmeinwirkungsmöglichkeiten werden auf den unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall liegenden Grundstücken keine Dachaufbauten oder Dachflächenfenster in Richtung zur Tennisanlage zugelassen.

## 11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BauGB

- 11.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 11.1.1  Anpflanzung von Bäumen
-  Anpflanzung von Sträuchern
- 11.1.3 Die Bepflanzung des Spielplatzes wird nur mit heimischen, nichtgiftigen Gehölzen und Wildstauden zugelassen. Neben Sträuchern und Heistern sind mindestens 3 Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen.
- 11.1.4 Die den Baugrundstücken abgewandte Seite der Lärmschutzwälle wird bis zur Walkkrone mit Landschaftsrasen eingesät und mit Gehölzgruppen aus standortheimischen Sträuchern und Heistern bepflanzt. Je Strauch ist dabei eine Pflanzfläche von 2 qm anzunehmen.
- 11.2  Standort für das Anpflanzen von Bäumen
- 11.2.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen . Abweichungen bis zu 5 m sind in begründeten Fällen zulässig.
- 11.3 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird nur mit standortheimischen Laubgehölzen zugelassen. Hierbei sind die Artenlisten des Grünordnungsplanes zu beachten.  
Für Standorte im Verkehrsgrün sind mindestens 6 qm große Pflanzbeete und eine Pflanzqualität von mindestens St.U. 18–20 cm vorzusehen. Die Pflanzbeete sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen.
- 11.4 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis großkronigen Laubbaum oder heimischen Obstbaum vorzunehmen. Festgelegte Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind vorrangig zu beachten. Erhaltene Bäume werden angerechnet.
- 11.5 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen. Erhaltene Gehölzbestände werden angerechnet.
- 11.6  Zu erhaltender Baum

- 11.7 Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.
- Hinweis:
- Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.
- 11.8 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
- 11.9 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 11.1 bis 11.8 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung nachzuweisen.

## 12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 12.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5
- 12.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5


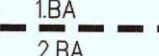
Hinweis :

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den privaten, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen werden auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt und gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung. (§ 126 Abs.1 BauGB)

## 13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE § 9 Abs. 7 BauGB

- 13.1  Grenze des Plangebietes
- 13.2  Grenze der Erschließungsabschnitte


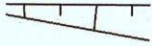


## 14. SONSTIGE HINWEISE

---

- 14.1 **Bodenfunde**  
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 (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 14.2 **Altlasten**  
Altlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt.  
Wird bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.  
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

## DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

---

	Geplante Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Böschungen
1 ----- 1'	Geländeschnitt
<b>A B C</b>	Straßenbezeichnung
	Vorhandene Gehölze oder Bäume
	Höhenlinien des bestehenden Geländes ( Abstand in Metern )