

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH
(BAUGB) v. 08.12.1986, 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. | |
| 1.1.2 | | Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BAUNVO). | |
| 1.1.3 | | Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO) | |
| 1.1.4 | | Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 4 Wohnungen zugelassen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Wohngebäude.
Abweichungen bis zu 6 Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zugelassene Grundflächenzahl nicht überschritten wird und die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen werden können.
(§ 7 Abs. 1 BAUNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BAUGB und § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BAUGB) | |

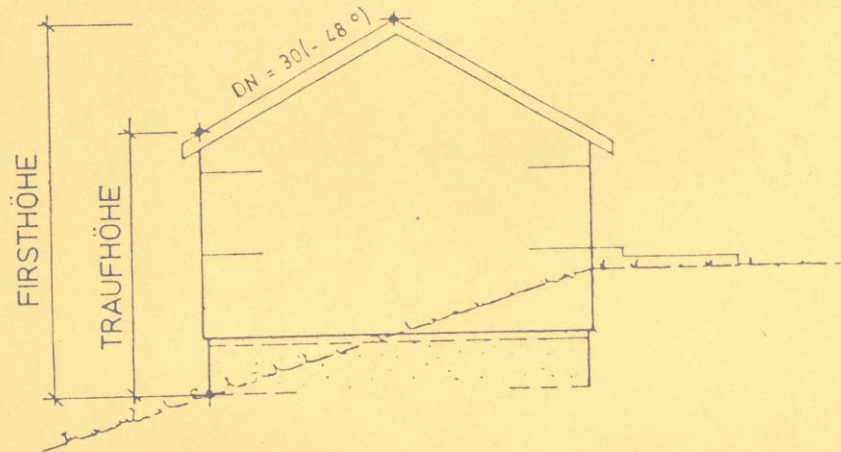
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.1 | , | Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO) |
| 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 / 7,50 max. Traufhöhe
FH = 10,00 / 12,50 max. Firsthöhe |
| 2.2.2 | | Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs. 1 BAUNVO) |
| 2.2.3 | | Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden Geländes mit der Gebäudeaussenkante (siehe nachfolgende Skizze) |







SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



- 2.3 **0,2 - 0,4** Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)
- 2.3.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird nicht zugelassen.
(§ 19 Abs. 4 BAUNVO)
- 2.4 **0,4 - 0,8** Geschoßflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BAUNVO)

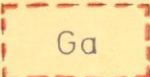
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

- 3.1  Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BAUNVO)
- 3.2  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.3  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.4  Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BAUNVO)
- 3.5  Firstrichtung - zwingend
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)
- 3.5.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.6 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze 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)
- 3.7 Stellplätze sind nur zwischen der Verkehrsflächenbegrenzung und der rückwärtigen Baugrenze bzw. Baugrenzflucht zulässig.
- 3.8  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BAUNVO)



4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen

5. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN DES ÖFFENTLICHEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BAUGB

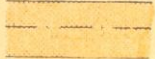

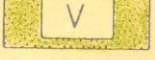


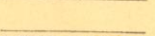



- 5.1  Fläche für den Gemeinbedarf
- 5.1.1  Sozialen Zwecken dienende Einrichtung - Kindergarten

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max. Firsthöhe	



6. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

- 6.1  Strassenverkehrsflächen
- 6.2  Gehweg - Fußweg - Schrammbord
- 6.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 6.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 6.5  Festgelegte Einfahrt
- 6.6  Feldweg - unbefestigter Gartenzugang
- 6.7  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.7.1  Anliegerstrasse - gemischt genutzt
- 6.7.2  Öffentliche Parkfläche



7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB

- 7.1  Fläche für Versorgungsanlagen
- 7.1.1  Elektrizität - Trafostation







8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB

- 8.1  Unterirdische Leitung
- 8.1.1  Wasserversorgungsleitung (geplant)

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE

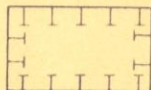
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB

- 9.1  Öffentliche Grünflächen
- 9.1.1  Spielplatz
- 9.1.2  Friedhof
- 9.1.3  Grünanlage
- 9.2  Private Grünflächen
- 9.2.1  Grünanlage zur Entwicklung einer extensiven Wiese mit Streuobstbäumen

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

10.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

10.1.1

1

Massnahmen in der Grünfläche nordwestlich des Kindergartenstandortes

Die Grünfläche ist mit einer blüten- und kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und Mitte September zu mähen. In die Fläche sind 3- bis 5-reihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Ein Schnitt der Hecken sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes zu den Baugrundstücken hin oder zur abschnittswiseen Verjüngung in fortgeschrittenem Alter durch Auf-den-Stock-setzen (ca. alle 15 bis 20 Jahre) und nur im Winterhalbjahr (01.10 bis 28.02.) vorgenommen werden.

Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl des Grünordnungsplanes sind zu beachten. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.

10.1.2

2

Massnahmen am Friedhofsrandgrünstreifen

Zu den Baugrundstücken hin sind um die Freiflächen 3- bis 7-reihige Hecken in natürlicher Wuchsform aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Ein Schnitt der Hecken sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes zu den Baugrundstücken hin oder zur abschnittswiseen Verjüngung in fortgeschrittenem Alter durch Auf-den-Stock-setzen (ca. alle 15 bis 20 Jahre) und nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

Ein etwa 2 bis 3 m breiter Streifen vor den Hecken ist durch nur 2- bis 3-jährigen, späten Schnitt zu einer Saumvegetation zu entwickeln. Die übrige Fläche ist mit einer blüten- und kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und zweimal jährlich, nicht vor Anfang Juli und Mitte September zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Auf den Wiesenflächen sind einzeln und in kleinen Gruppen standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.

10.1.3

3

Massnahmen zum Ausgleich am östlichen Siedlungsrand

Der Acker im Osten des Gebietes ist in eine extensiv zu nutzende bzw. zu pflegende Streuobstwiese umzuwandeln. Je 150 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Fläche ist mit einer landwirtschaftlichen Dauwiesenmischung einzusäen. Sie ist zweimal jährlich, nicht vor Anfang Juli bzw. Mitte September zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.

An die bebaubaren Grundstücke angrenzend sind 3- bis 4-reihige Heckenstücke aus überwiegend Sträuchern zu pflanzen. Pflanz- und Reihenabstand 1,0 bis 1,5 m. Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Ein Schnitt der Hecken sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes zu den Baugrundstücken hin oder zur abschnittswiseen Verjüngung in fortgeschrittenem Alter durch Auf-den-Stock-setzen (ca. alle 15 bis 20 Jahre) und nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

Vor den Hecken ist jeweils ein 2- bis 3 m breiter Streifen durch nur 2- bis 3-jährige späte Mahd zu einer Saumvegetation zu entwickeln.

10.1.4

4

Massnahmen zum Ausgleich am nordwestlichen Siedlungsrand

Entlang des Grabens, der an das Bebauungsplangebiet angrenzt, sind im Bau- gebiet 3-reihige Heckenstreifen zu pflanzen.

Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Ein Schnitt der Hecken sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes zu den Baugrundstücken hin oder zur abschnittswiseen Verjüngung in fortgeschrittenem Alter durch Auf-den-Stock-setzen (ca. alle 15 bis 20 Jahre) und nur im Winterhalbjahr (01.10 bis 28.02.) vorgenommen werden.

Die Wiese ist als Streuobstwiese mit einem Hochstammobstbaum pro etwa 150 m² anzulegen. Der Wiesenunterwuchs ist zweimal jährlich, nicht vor Anfang Juli bzw. Mitte September zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.

Massnahmen in der Grünfläche am Friedhofsparkplatz

Zu den Baugrundstücken hin sind um die Freiflächen bis 5-reihige Hecken in natürlicher Wuchsform aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Ein Schnitt der Hecken sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes zu den Baugrundstücken hin oder zur abschnittswisen Verjüngung in fortgeschrittenem Alter durch Auf-den-Stock-setzen (ca. alle 15 bis 20 Jahre) und nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

Ein etwa 2 bis 3 m breiter Streifen vor den Hecken ist durch nur 2- bis 3-jährigen, späten Schnitt zu einer Saumvegetation zu entwickeln. Die übrige Fläche ist, soweit notwendig, mit einer blüten- und kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und zweimal jährlich, nicht vor Anfang Juli und Mitte September zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Die auf den Wiesenflächen gepflanzten Obstbäume sind zu erhalten. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.

- 10.2 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Dies gilt auch für den Bereich der Friedhofserweiterung.

Hinweis :

Die Versickerungsrate einschl. des Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch ein Prüfzeugnis im Baugenehmigungsverfahren (Versickerungsrate > 200 l/s/ha) zu belegen.

- 10.3 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 7,00 m begrenzt.

- 10.4 Stützmauern ab einer durchschnittlichen Höhe => 0,80 m sind zu begrünen.

- 10.5 Außenwände von Garagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Parkierungsbauwerke mit offenen Seiten (Carports) sind ebenfalls mit geeigneten Pflanzen zu beranken. Gegebenenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Die Artenliste des Grünordnungsplanes ist zu beachten.

- 10.6 Metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

- 10.7 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend auszuführen.

Empfehlung :

Es sollten Natriumdampf-Hochdrucklampen der neuen Generation verwendet werden. Außenbeleuchtungen im privaten Bereich sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Dabei ist ein Dauerbetrieb zu vermeiden.

- 10.8 Zum Schutz des Waldes und der freien Feldflur sind die Baugrundstücke zu diesen Bereichen hin tür- und torlos einzufriedigen.

- 10.9 Zäune sind im Bodenbereich kleintierdurchlässig zu gestalten.

- 10.10 Das Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in den Trennkanaal des Oberflächenwassers einzuleiten.

Hinweise :

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. 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.) Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

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

Es wird empfohlen, daß anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wässer von Dachflächen auf den Grundstücksflächen zu erfassen und zuruckzuhalten sind. In Form von Regenwasserzisternen könnte dieses dann zur Gartenbewässerung oder sonstigen Regenwassernutzungen verwendet werden. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten.

§ 29 Abs. 3 NatSchG Baden-Württemberg verbietet das Roden von Bäumen, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis 30. September.

11. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

11.1



Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

11.2

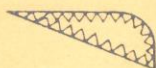


Leitungsrecht für Entwässerungsgraben

12. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

12.1

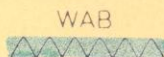


Sichtwinkelflächen

12.1.1

Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

12.2



Waldabstandslinie nach § 4 Abs. 3 LBO

12.2.1

In der festgelegten Waldabstandslinie sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Feuerstätten unzulässig.

12.2.2

Schornsteine in Waldnähe sind mit einem Funkenflugschutzgitter auszustatten, wenn der Abstand zum Wald weniger als 50 m beträgt.

12.3

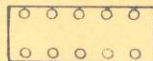


Friedhofsabstandslinie nach § 3 Abs. 1 BestattG

13. 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

13.1



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

13.1.1



Anpflanzen von Bäumen.

13.1.1.1

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. In Grundstücken über 650 qm sind mind. 2 entsprechende Bäume anzupflanzen.

Es soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen stattfinden, um einen ökologisch sinnvollen Obstwiesen- oder Haincharakter zu erreichen.

Die festgelegten Flächen oder Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind dabei vorrangig zu beachten. Zu erhaltende Bäume auf einem Baugrundstück werden angerechnet.

13.1.1.2

Bei der Anpflanzung des Streuobstbaumbestandes sind hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Der Pflanzabstand darf ein Maß von 10 - 15 m nicht überschreiten.

13.1.2



Anpflanzen von Sträuchern

13.1.2.1

In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine geschlossene und abgestufte Bepflanzung herzustellen. Es ist ein Randsaum von mind. 1,0 m Breite als Wiesenfläche anzulegen.

13.1.2.2

Im Bereich des Spielplatzes sind bei der Pflanzenauswahl ungiftige Arten zu verwenden. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und durch weitere Laubbäume zu ergänzen.

13.1.2.3

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 1 qm Pflanzfläche anzunehmen.

Hinweis :

Der Strauchbewuchs kann als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.



13.2

Standort für das Anpflanzen von Bäumen

13.2.1

Anpflanzen von Bäumen im Straßenbereich

13.2.1.1

In den Pflanzflächen im Straßenbereich sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

13.2.1.2

Die Größe dieser Pflanzflächen darf 6 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit blüten- und kräuterreichen Wiesenmischungen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.

13.2.2

Anpflanzen von Bäumen im Grundstücksbereich

13.2.2.1

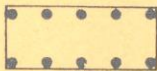
Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Unter Berücksichtigung der gewünschten Biotopstruktur (s. Ziff. 13.1.1.1) darf dieser auf Baugrundstücken bis zu 5,0 m vom festgelegten Standort abweichen. Zur Bepflanzung sind großkronige Obsthochstämme oder Laubbäume zu verwenden.

13.3

Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen 13.1 bis 13.2.2.1 werden nur bodenständige, standortheimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei ist die Artenliste in der Anlage zum Grünordnungsplan zu beachten.

Hinweis :

Die Grenzabstände des Nachbarrechtes sind zu beachten, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine geringeren Werte ergeben.



13.4

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen

13.4.1



Zu erhaltende Bäume

13.4.2



Zu erhaltende Einzelbäume

13.4.3

Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beschädigt und beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Hinweis :

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.

Junggehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.

13.5

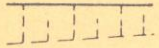
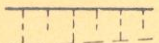
Sofern Festsetzungen nach Ziff. 13.1 bis 13.4.3 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen. Die Aussagen des grünordnerischen Beitrags und die Artenliste sind zu beachten.

Hinweis :

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 1 Jahr nach dem Gebäudebezug nachzuweisen. Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Plan über die Grüngestaltung beizufügen.

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BAUGB

- 14.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5
- 14.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5


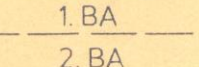
Hinweis :

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den öffentlichen, 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 gehen nicht in das Strasseneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemässen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. gemäss § 12 Abs. 5 Str.Ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

§ 9 Abs. 7 BAUGB

- 15.1  Grenze des Plangebietes
- 15.2  Grenze der Erschliessungsabschnitte 1 - 3
- 15.2.1 Folgeabschnitte werden erst erschlossen, wenn die vorausgegangenen zu 70 % bebaut sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACH § 74 LANDESBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

16. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 16.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

17. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 77 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 17.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.
- 17.2 Die Dachneigung wird auf 30 - 48° begrenzt.
- 17.2.1 Abweichend werden für freistehende Grenzgaragen geringere Dachneigungen ab 15° und extensiv begrünte Flachdächer mit einer Mindestdachrandhöhe von 40 cm zugelassen.
- 17.2.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen
- 17.2.3 Bei Garagenanbau an bestehende Garagen sind die Dächer in der Bauform anzupassen.

18. DACHGESTALTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

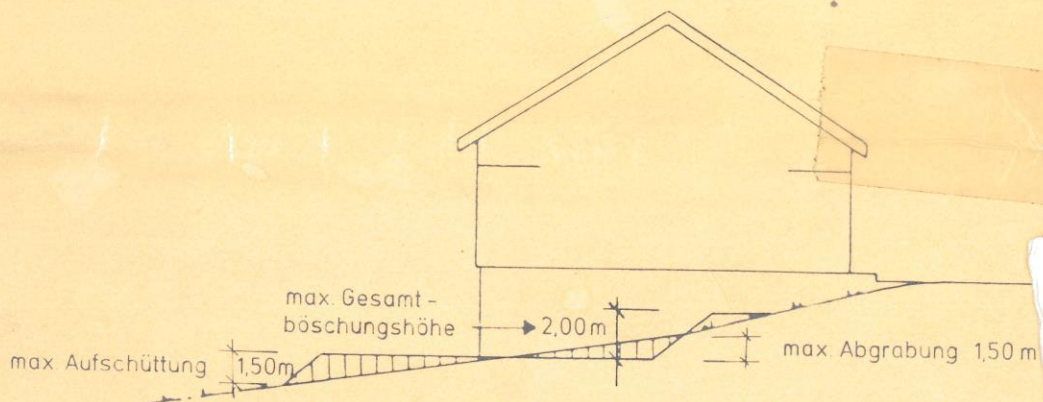
- 18.1 Zur Dachdeckung geneigter Dächer dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden
- 18.2 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und müssen zu den Seitenwandflächen der Gebäude einen Mindestabstand von 2,0 m aufweisen.

19. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 19.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Strassenhöhe nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 12.1.1 der Festsetzungen und die Einschränkungen gemäß Nr. 98 und 99 ist zu beachten.
- 19.2 Entlang von Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur transparente Holzzäune und Naturhecken aus Laubgehölzen sowie Maschendrahtzäune in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 19.3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernisse gestattet. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Strassenkörpers. (Begriff natürliches Gelände s. Ziff. 2.2.2)

SKIZZE ZUR HÖHENBEGRENZUNG VON BÖSCHUNGEN



20. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 20.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

21. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO

- 21.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht. Bei Wohnungen größer als 50 qm auf 1,5 je Wohnung, bei Wohnungen größer als 100 qm auf 2 je Wohnung. Halbe Werte sind aufzurunden.

22. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BAUNVO

22.1

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.

22.2

Altlasten

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Gemeinde unverzüglich zu verständigen.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

