

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Spärleswiesen", Blaufelden - Gammesfeld

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch, das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg sowie die Landesbauordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 20 cbm umbauten Raum zugelassen.

Die Anlage von oberirdischen Öltanks und Flüssiggastanks ist unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Überbaubare Grundfläche (GRZ) gemäß Planeinschrieb.

Eine Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) sind **nicht** festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzten Außenwand- und Firsthöhen.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf 2/3 der Gebäudelänge folgende Höhen nicht überschreiten:

a 1 (eingeschossig)	bergseitig	3,75 m	(EGFH siehe 1.5)
	talseitig	4,50 m	
a 2 (zweigeschossig)	bergseitig	6,00 m	(EGFH siehe 1.5)
	talseitig	6,50 m	

noch Die **Firsthöhe** - bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) - darf nicht überschreiten:

- | | | |
|-----|-----------------------------|---------|
| 1.4 | a 1 (eingeschossig) | 8,00 m |
| | a 2 (zweigeschossig) | 11,00 m |

1.5 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 3 BauVorlVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche oder nicht mehr als 0,30 m über der bergseits bzw. seitlich angrenzenden Verkehrsflächen liegen. Die unter Ziff. 1. 4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf. Bei Steigung der Straße wird die dem Gebäude zugewandte Straßenseite gemittelt.

Die Bauanträge haben zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage in Ansichten und Schnitten die Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen bezogen auf NN zu enthalten.

2 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die max. zulässige Zahl der Wohnungen beträgt je Einzelhaus bzw. bei Doppelhäusern **insgesamt:**

a 1 (eingeschossig) 2 Wohnungen

a 2 (zweigeschossig) 6 Wohnungen

3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (**a**) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser bis 20 m Gesamtlänge. Die im Bauwuch errichteten Grenzgaragen werden nicht mitgerechnet.

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

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.

6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den mit 'Ga' bezeichneten Flächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als 'Grünflächen' dargestellten Flächen zulässig.

7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.1 Für die festgesetzten **Bäume** innerhalb des Baugebietes und entlang der Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag als Hochstämme auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt:

(AE) *Acer campestre* "Elsrijk" (*Feld-Ahorn*); HST, 3 x verpfl.; m. B. 10/12

(Pa) *Prunus avium* "Plena" (*gefülltblühende Wildkirsche*); HST, 3 x verpfl.; o. B. 12/14

- 7.2 Für die zur Eingrünung der Wasserläufe festgesetzten öffentlichen **Grünflächen** werden folgende Gehölze nach folgender Auswahl und Mindestqualität als Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

Acer campestre, Feldahorn; Heister 2 x verpfl.; 125-150
Corylus avellana, Haselnuß; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
Ligustrum vulgare, Liguster; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
Prunus padus, Traubenkirsche; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
Salix caprea, Salweide; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
Salix purpurea, Purpur-Weide; Strauch 2 x verpfl.; 60/100
Salix smithiana, Küblerweide; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

- 8 **Bindung für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Die durch Planeintrag festgesetzten Streuobstbestände sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch Obsthochstämme zu ersetzen.
- 9 **Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnende Bäume und Sträucher sind zu vermeiden. Evtl. notwendige Leitungsverlegungen gehen voll zu Lasten der Bauherrschaft.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB) i. V. m. § 73 LBO)

- 10 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.
- 11 **Zworbauten** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Zworbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Tiefe mind. 0,50 m vor dem Hauptgebäude
 - Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
 - Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst; Traufhöhe sowie Dachform und Dachneigung wie beim Hauptgebäude.
- 12 **Dachform und Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 LBO)
 Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen; Dachfarbe naturrot. Die Dachneigung beträgt:

bei eingeschossiger Bauweise	38°- 48°
bei zweigeschossiger Bauweise	35°- 40°

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Dachneigung freistehender Garagen muß mindestens 20° betragen; Dachfarbe naturrot.

- 13 Garagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Für Grenzgaragen, die in den Hausgrundriß einbezogen oder an das Wohnhaus angebaut werden und die Dachneigung des Hauptgebäudes übernehmen, wird gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO im Zusammenhang mit § 22 Abs. 4 BauNVO (besondere Bauweise, hier halboffene Bauweise) festgesetzt, daß die Gebäudehöhe im Abstand von 2,50 m zur Grenze 5,50 m betragen darf.
Garagen die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sollen baulich und farblich aufeinander abgestimmt werden.
- 14 Niederspannungsleitungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.
- 15 Außenantennen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.
- 16 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 Abs. 2 Nr. 1, i. V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)
Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig (ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen).
Die bestehende oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
- 17 Einfriedigungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:
- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung, Zaunhöhe max. 1,2 m,
 - Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe 1,2 m,
 - geschnittene Hecken, Höhe max. 1,2 m
- Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Sockelmauern sowie immergrüne Hecken sind unzulässig.
- Geländebefestigungen aus klein- und großformatigen Natursteinen sowie sonstigen Baumaterialien sind innerhalb eines Bereiches von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.