

Textteil

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253) mit Änderung vom 25. 7. 1988 (BGBL. I S. 2093).

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 127) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBL. S. 51).

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) BauGB
1. Bauliche Nutzung	§ 9 (1) BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung	
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden entgegen § 4 (3) BauNVO auch in Ausnahmen nicht zugelassen.	
1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet	
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Es werden max. 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. (§8 Abs. 3 Ziff. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).	§ 8 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 16 (2) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb. Als Ausnahme kann das Dachgeschoß als 2. Vollgeschoß zugelassen werden, wenn es durch Dachgauben vergrößert wird.	
1.3 Höhe der baulichen Anlagen	§ 16 (3) BauNVO
Wandhöhe als Höchstgrenze, bezogen auf geplantes Gelände, laut Planeinschrieb. Firsthöhe als Höchstgrenze, bezogen auf NN, laut Planeinschrieb.	
2. Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
Es sind Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser zulässig, gemäß Planeinschrieb.	
3. Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BauGB
Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.	
4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 (1) 4 BauGB
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Grenzgaragen wird ein Bauwuch von 80 cm zugelassen, wenn der Nachbar aus planungsrechtlichen Festsetzungen keine Grenzgarage erstellen darf.	
5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 (1) 10 BauG
Die Sichtflächen an der Einmündung sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80m über Fahrbahn nicht überschreiten.	
6. Leitungsrechte	§ 9 (1) 21 BauG
Die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche darf nicht überbaut werden.	
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung	§ 9 (1) 25 BauG
Die mit Pflanzgebot für Einzelbäume ausgewiesenen Standorte sind Richtlinie. Die Standorte können, soweit die Anlagen- u. Gebäudestellung es erfordern, geringfügig/ geändert werden. Die mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind anzulegen (z.B. als Mähwiese, Magerrasen) und dauernd zu unterhalten. Im Straßenraum sind hochwachsende, standortgerechte Laubbäume zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn (<i>Acer platanoides</i>), Linde (<i>Tilia parvifolia</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>). Als Abgrenzung zur umgebenden Landschaft sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Obstbäume sowie freiwachsende Laubhecken zu pflanzen. Vorgeschlagen werden hochstämmige Apfel- oder Birnbäume. Bauwiche an Garagen (vgl. Ziff. 4) sind zu bepflanzen.	
8. Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauG
Die Aufteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg) ist unverbindlich.	
9. Böschungen und Einbauten an Verkehrsflächen	§ 9 (1) 26 BauG
Die für die Herstellung der Verkehrsfläche (Straßenkörper) erforderlichen Aufschüttungen u. Abgrabungen sind vom Angrenzer gemäß Planeinschrieb auf den Grundstücksflächen zu dulden. Ebenso der Hinterbeton für die Bordsteine oder Rabatten, sowie das Aufstellen von Lichtmasten und Verkehrszeichen.	