

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung vom 25.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.1 BauGB

- | | |
|--|---|
| 1.1 Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB | Entsprechend dem Einschrieb im Plan
öffentliche Grünflächen z. B. Sportplatz, Sportanlagen / Tennis, Fläche für Freizeit, Sport und Erholung.
Zweckgebundene Gebäude sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. z.B. - Vereinsheim, Geräteschuppen / Geschirrhütte-
öffentliche Grünflächen (Biotop) Flächen die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dienen. Siehe auch Ziff. 1.6. |
| 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§ 16-21a BauNVO | Entsprechend dem Einschrieb im Plan
max. Grundfläche GR mit Flächenangabe |
| 1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB | Die im Plan eingetragenen Höhen über NN sind die Bezugshöhen für die unter Ziff. 1.2.3 festgesetzten max. Gebäudehöhen. |
| 1.2.3 Gebäudehöhen
§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO | Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen m.HB = mit Höhenbeschränkung werden getroffen.
<u>Traufhöhe (TH) mit Höhenbeschränkung</u>
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgelegte TH ist mindestens auf der Hälfte der Länge des Hauptgebäudes einzuhalten.
m. HB1 TH = 3.7 m
m. HB2 TH = 2.8 m
<u>Firsthöhe (FH) mit Höhenbeschränkung</u>
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante Firstziegel.
m. HB1 FH = 6.5 m
m. HB2 FH = 4.5 m |
| 1.3 Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB | Entsprechend den Einschrieben im Plan.
o = offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO |
| 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB | Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung bzw. Richtung der Gebäudelängsseite ist zwingend einzuhalten. |
| 1.5 Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB | Stellplätze sind nur auf den mit St ausgewiesenen Flächen zulässig. |
| 1.6 Nebenanlagen
§ 14 Abs. 1 BauNVO | Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Pflanzgebot unzulässig.
Im Bereich öffentliche Grünfläche Sportanlagen - Tennis sind Abstützmauern aus Beton, Flutlichtanlagen an den Plätzen 4 u. 5, Lautsprecheranlagen, weitere Masten und Wände nicht zugelassen.
Einfriedigungen sind gemäß Festsetzungen in Ziff.2.3 zulässig.
Im Bereich öffentliche Grünfläche (Biotop) sind keine Sport- und Freizeitanlagen, Grillplätze, Stellplätze und Lagerplätze zugelassen. |

- 1.7 Pflanzgebot / Pflanzbindung
§ 9 Abs.1 Nr.25a u. 25b BauGB

1. Die als Pflanzgebot (Pfg) ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Im Bereich des Leitungsrechtes 1r¹ (Schutzstreifen 2 x 20 m) der NWS sind hochstämmige Bäume nicht zulässig.

2. Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete einheimische Pflanzen und Bäume sind zu bevorzugen, z.B. Kirsche, Birne, Linde, Eiche, Esche, Erle, Hainbuche, Feldahorn, Bergahorn, Eberesche, Zitterpappel, Wildapfel, Wildbirne, Weide, Silberweide, Schwarzdorn, Spitzahorn, Pappel, Salix, Ulme, Kastanie, Liguster, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Echter Kreuzdorn, Saalweide, Elsbeere, Kriechende Rose, Filzrose, Bibernelblättrige Rose
siehe auch Hinweise Ziff. 3.2.

- 1.8 Leitungsrecht
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Die im Plan dargestellte 1r¹ Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der NWS (Schutzstreifen 2 x 20 m) belastet. Siehe Hinweis 3.5.

Die im Plan dargestellte 1r² Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.0 Dachform und Dachneigung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Entsprechend den Einschrieben im Plan.
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen.

- 2.01 Dachdeckung
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachdeckung in Eternit, Ziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner Farbe. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

- 2.1 Äußere Gestaltung
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Fassadenverkleidungen mit Platten aus glatten oberflächenbeschichteten reflektierenden Material sind unzulässig.

Die Befestigung der PKW-Stellplatzflächen sind nur in Schotterrasen, Rasenpflaster oder in gleichwertiger wasserdurchlässiger Form zulässig.

- 2.2 Werbeanlagen
§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die der Straße zugewandten Seiten, sowie die Erdgeschoßzone beschränkt.
Unzulässig sind:
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

- 2.3 Einfriedigungen und Stützmauern
§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Stützmauern (Böschungen) aus Natursteinen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
b) Einfriedigungen (tote Einfriedigungen) zum Außenbereich sind nicht zulässig.
Im Bereich der Sportanlage / Tennisanlage sind Ballfangzäune bis max. 4.00 m Höhe zulässig.
Reflektierende Zäune sind nicht zugelassen.
Windschutztücher dürfen keine Werbeaufschrift gegen den Außenbereich tragen

- 2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 75 Abs.3 Nr.2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.