PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990, DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v 18.12.1990 UND DER LANDESBAUORDNUNG v 8.08.1995 (LBO 96)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1 MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

1.2 zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe

1.3 Anlagen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht zugelassen.
(§ 1 Abs.5 BauNVO)

1.4 Von dem im MI-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

1.5 Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 3 Wohnungen zugelassen.
(§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 II — Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze
(§ 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 werden.

2.2 **0,4** — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO)

2.3 (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs.2 Nr. 2 BauNVO)

2.4.1 **TH 7,00** — MAXIMALE TRAUFHÖHE
Gemessen am Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut 7,00 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände.
(§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.2 **FH 12,00** MAXIMALE FIRSTHÖHE
12,00 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.3 Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle anschließt (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Dachform
max. Trauhhöhe max. Firsthöhe	Bauweise

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 NR 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 

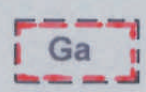
OFFENE BAUWEISE
(NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG)
(§ 22 Abs.2 BauNVO)

3.2  BAUGRENZE (§ 23 Abs.3 BauNVO)

3.3 Die Firstrichtung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen. In Ausnahmefällen, z.B. durch die Topographie bedingten Lage, kann hiervon befreit werden.

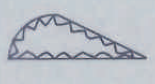
3.4 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmte Flächen nur in den hierfür nach Ziffer 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
(§ 23 Abs.5 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 4 BauGB)

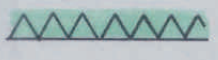
4.1 

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRER NUTZUNG (§ 9 Abs.1 NR. 10 u. 24 BauGB)

5.1  SICHTWINKELFLÄCHEN

5.2 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5.3  Waldabstandlinie (30 m nach Forstgesetz)

5.3.1 in der festgelegten Abstandsfläche sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Feuerstätten unzulässig.

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

5.4 Abstandsgrenze zum Friedhof (bis zur Bestattungsgrenze 25 m nach Bestattunggesetz)

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 NR. 11 BauGB)

6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

6.2 FUSSWEG, GEHWEG, PFLASTER

6.3 V GRÜNFLÄCHEN als Bestandteil von Verkehrsanlagen

6.4 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BauGB)

7.1 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

7.2 ELEKTRIZITÄT

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS.1 NR.13 BauGB)

8.1 20 KV-KABELLEITUNG (Badenwerk)

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB)

9.1 Ö / P ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

9.2 PARKANLAGE

9.3 FRIEDHOF mit Berücksichtigung für die Erweiterungsflächen

10. FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 ABS.1 NR. 18 BauGB)

10.1 FLÄCHEN FÜR WALD (außerhalb des Waldverbandes)

10.2 PARKWALD

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 BauGB)

11.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1.1  Grünfläche zur Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese

① Die bisherige Wiesenfläche ist in eine extensiv zu nutzende bzw. pflegende Streuobstbaumwiese umzuwandeln. Dazu ist die Fläche, soweit nötig mit einer landwirtschaftlichen Dauerwiesenmischung einzusäen.
In der Fläche sind pro 100 qm ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Die Fläche ist zweimaljährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.
Düngung und das Anwenden von Pestiziden sind nicht zulässig.

11.1.2 ② bestehende Feldhecke/ besonders geschütztes Biotop nach § 24 a NatSCHG.

Hinweis: alle Handlungen sind hier verboten, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Feldhecke führen können. Pflege.- und Unterhaltungsarbeiten, die zum Erhalt oder Wiederherstellung des Biotops notwendig sind, sind zulässig.

11.1.3 ③ geplante Feldhecke/
Diese Fläche stellt den Ausgleich für die teilweise Entfernung des geschützten Biotops nach § 24 a NatSCHG dar. Die entsprechende Anpflanzungsgebote sind unter Punkt 13.3 aufgeführt.

11.1.4 Für die Umsetzung der Ausgleichsflächen auf den Privatflächen, ist es erforderlich zu den Baugesuchen ein Eingrünungsplan mit einzureichen. Damit eine zeitnahe Bepflanzung erfolgen kann, sollte die Pflanzung nach spätestens 1 ½ Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens realisiert werden.

11.2 Stellplätze für KFZ und Grundstückszufahrten, -zugänge, Parkplätze und Gehwege sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden, z.B Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis besteht, daß der Boden bzw. das Gewässer verunreinigt wird.

11.3 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.

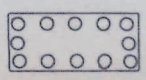
11.4 Durchgrünung des Baugebietes
Die Gestaltung von Vorbereichen und Gärten soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

12. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 21 BauGB)

12.1 Stadt/ BW — Leitungsrecht zugunsten der Stadt/Badenwerk

12.2 Das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast, u. Beleuchtungskörper) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Diese Festsetzung ist notwendig, da kein gemeindeeigener Gehweg oder Grünstreifen an die Erschließungsstraße angrenzt. Somit kann den Anforderungen der hier zur Anwendung kommenden EAE- Richtlinie Rücksicht genommen werden.

13. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHER (§ 9 (1) NR. 25 BauGB)

13.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher

13.2  ANPFLANZEN von Bäumen

13.2.1 Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Es soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen statt finden, um einen ökologisch sinnvollen Obstwiesen-oder Haincharakter zu erreichen.
Zu erhaltende Bäume auf ein Baugrundstück werden angerechnet.

13.3  Anpflanzen von Sträucher

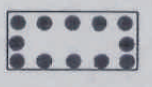
13.3.1 Auf den entsprechenden gekennz. Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine geschlossene, freistehende Hecke anzupflanzen.
Erlaubt sind ausschließlich standortheimische Arten wie:
Haselnuß, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Vogelbeere, Schneeball, Schlehe und Hartriegel

13.3.2 Bezüglich der Fläche, die als Ausgleich für die Beeinträchtigung des § 24 a- Biotops dient, wird auf die geforderten Festsetzungen in der Entscheidung über die Erteilung der Ausnahme verwiesen.

13.4  STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich

13.4.1 Die Pflanzfläche ist mit Blüten -und Kräuterreichen Wiesenmischungen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.

13.5 Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen 13.1 bis 13.4 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume zugelassen.

13.6  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen.

13.6.1  Bäume die zu erhalten sind.

13.6.2  Einheimische Sträucher und Laubgehölze die zu erhalten sind.

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BauGB)

14.1  AUFSCHÜTTUNG (Geländeneigung 1 : 1,5)

14.2  ABGRABUNG (Geländeneigung 1 : 1,5)

Die geplante Böschung kann erst im Zuge der Straßenplanung genau ermittelt und übertragen werden.

15. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BauGB)

15.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.