

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gemäß §§ 9 BauGB und 73 LBV folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §§ 2 (8) und 9 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) und §§ 4, 17, 19, 20 und 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) - BauNVO - i. d. F. vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 127)

1. Art der Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 3 (2) BauNVO
- Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind unzulässig

WA₁ Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO
- Nutzung nach § 4 (2) Ziff. 2 BauNVO und Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5 und 6) BauNVO unzulässig

WA₂ Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig

2. Bauweise

Für das Maß der Nutzung gilt entsprechend Eintrag in der Nutzungsssschablone.

o = offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 (4) BauNVO

Einzelhäuser und Hausgruppen mit mehr als 50 m Länge sind zulässig.

3. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Sofern kein anderer Planeinschrieb für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung besteht, können die Gebäude wahlweise angeordnet werden.

4. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Ziff.4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

I. Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 (2) BauNO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

In die festgesetzten Baulinien ist im Erdgeschoß mind. die Hälfte der betreffenden Gebäudeseite die Tragkonstruktion des darüberliegenden Balkons direkt anzubauen.

In den Obergeschossen ist auch für diesen Bereich ein Zurückspringen erlaubt.

II. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Planeintragungen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Anteil von Nadelhölzern/Nadelbäumen darf höchstens 1/3 betragen.

III. Sonstige Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB.

Die vorhandenen Bäume (s. Planeinschrieb) sind zu erhalten.

Ist die Entfernung solcher Bäume durch Errichtung von baulichen Anlagen, wegen Krankheit des Baumes oder zur Abwendung einer drohenden Gefahr erforderlich, muß durch geeignete Pflanzung innerhalb des Grundstücks Ersatz geschaffen werden.

Bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Bäumen sind ausreichend Schutzvorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung des Baumes zu verhindern.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770)

1. Abstandsflächen nach § 73 (1) Nr. 6 LBO

In den mit <-x> bezeichneten Bereichen sind geringere als nach § 6 (4, 5) LBO erforderliche Abstandsflächen zulässig und zwar in dem Maß, wie sie sich bei Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben.

2. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabeln zu verlegen.

3. Antennen

Bei Anschlußmöglichkeiten an eine Gemeinschaftsantenne sind Außenantennen nicht zugelassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, ist pro Gebäude max. eine Außenantenne zugelassen. Bei Hausgruppen gilt der Gesamtkörper als ein Gebäude.

4. Einfriedung nach § 73 (1) Nr. 5 LBO

Sind nur lebende Einfriedungen zugelassen.

5. Gebäudehöhen nach § 73 (1) Nr. 7 LBO

Die Gebäudehöhen werden gemessen vom vorhandenen Gelände bis Oberkante Attika bei Flachdach und bis Schnittpunkt Dachhaut mit Außenwand bei geneigten Dächern.

6. Vollgeschosse nach § 73 (1) Nr. 1 LBO

Im reinen Wohngebiet muß das 3. Vollgeschosß der Flachdachhäuser gegenüber dem darunterliegenden Körper, incl. Loggien, rundum zurückgesetzt sein, mind. 0,75 m. Die Grundfläche dieser Vollgeschosse darf max. 80 % der Gebäudegrundfläche betragen.