

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Im WR-Gebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zugelassen.
- 1.2 Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 2, 3 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen) nicht zugelassen.
- 1.3 Im MD-Gebiet sind Ausnahmen nach § 5 (2) Ziffer 9 und 10 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen) sowie Intensiv-

2. Stellplätze und Geragen:

- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.
- 2.2 Stellung/Straßenabstände:
 - Bei Senkrechtstellung (Tor/Straße) mindestens 5,50 m.
 - Bei Parallelstellung (Längsseite/Straße) mindestens 1,0 m.
- 2.3 Dachform, -neigung, -farbe:
 - Pultdach 10°/Flachdach oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers.

3. Nebengebäude (NG):

- 3.1 Zulässig:
 - Im WR-Gebiet unzulässig, in allen übrigen Gebieten nur innerhalb der Baugrenzen und den besonders gekennzeichneten Flächen (NG).
- 3.2 Traufhöhe:
 - Max. 4,50 m talwärts.
- 3.3 Dachform-, neigung, -farbe:
 - Siehe Absatz 2.3

4. Gestaltung baulicher Anlagen (Hauptbaukörper):

- 4.1 Sockelhöhe: (Fußbodenoberkante EG bzw. UG):
 - a) Auf Grundstücken bergwärts der Straße max. 0,20 m i.W. bergwärts über natürlichem Gelände.
 - b) Auf Grundstücken talwärts der Straße max. 0,60 i.W. über Straßenoberkante.
- 4.2 Kniestock:
 - Bei einer sichtbaren Geschoßhöhe max. 0,50 m, bei zwei sichtbaren Geschoßhöhen unzulässig.
- 4.3 Dachfarbe:
 - Dunkler Farbton.
- 4.4 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung):
 - Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, sofern zeichnerisch nichts festgesetzt ist.

5. Außenanlagen:

- 5.1 Böschungen:
 - Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,5 anzulegen. Anstelle von Böschungen können von den Grundstückseigentümern Stützmauern nach Maßgabe des Absatzes 5.2 errichtet werden.
- 5.2 Stützmauern:
 - Max. 1,20 m Höhe über Straßenoberkante.
 - Material: Naturstein oder bearbeiteter Beton (Waschbeton, abgespitzter Beton oder Beton mit deutlich sichtbarer Einlagerung von Bruchsteinen usw.).
- 5.3 Einfassungen:
 - Soweit keine Stützmauern oder Sockeleinfassungen von max. 0,25 m Höhe errichtet werden, sind Baugrundstücke mit mind. 0,40 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Kantensteine usw.) über Gehwegoberkante abzugrenzen.
- 5.4 Einfriedigungen:
 - Gesamthöhe an öffentlicher Verkehrsfläche: max. 1,00 m, im Sichtwinkelbereich max. 0,80 m, andernorts: 1,50 m.
 - Geschlossene Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Auf Stützmauern ab 1,00 m Höhe nur als Sicherheitseinpflanzung oder mit einem Abstand von mind. 0,60 m von der Stützmauer-Vorderkante.

6. Ausnahmen:

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen, können gemäß § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

6.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

- a) Über- und Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 3°.
- b) Zusätzlich zulässige Dachform:
 - Walmdach und Satteldach max. 25°, Flachdach.
- c) Überschreitung der Baugrenze um max. 10% der ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.

6.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

- Zu Ziffer 2.2: Mind. 3,0 m, mind. 0,5 m
- Zu Abs. 4.1: Überschreitung um max. 0,20 m
- Zu Abs. 5.2: Bis max. 1,5 m

Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Flächen festgesetzt sind.