

BEBAUUNGSPLAN

GEWANN: EISENFRESSER, ROTEN-
BODEN UND BILDSACKER

I. ÄNDERUNG

VOM 9.3.1979

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 WR-Gebiet: Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind nur in den Gebieten westlich der Planstraße 3 zulässig. (Konrad von Dörn Straße)
- 1.2 WA-Gebiet: Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 5 und 6 BauNVO (Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) sind unzulässig.

2. Stellplätze/Garagen:

- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.
- 2.2 Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 2.3 Straßennahstände: Der Abstand von Garagen bis zur Straßengrenzungsline muß betragen:
- a) bei Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) mind. 5,0 m
 - b) bei Parallelstellung (Längsseite/Straße) mind. 1,0 m
 - c) bei Schrägstellung sind o.g. Werte an der engsten Stelle einzuhalten.
- 2.4 Dachform: Flachdach, Pultdach max. 15° (Traufe talseitig) oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers - dunkler Farbton.

2.5 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Absatzes 4.4

3. Nebengebäude:

- 3.1 Zulässigkeit: Im WR-Gebiet unzulässig, im WA- und MI-Gebiet nur innerhalb der Baugrenzen.
- 3.2 Traufhöhe: Max. 3,0 m über natürlichem Gelände bergseits.
- 3.3 Dachform: Entsprechend dem Absatz 2.4
- 3.4 Sichtflächen: Entsprechend dem Absatz 4.4

4. Hauptbaukörper:

- 4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG): Auf Grundstücken bergseits von Straßen darf die Sockelhöhe bergseits max. 0,30 m i.M. über natürlichem Gelände betragen, auf Grundstücken talseits von Straßen darf die bergseitige Sockelhöhe max. 0,20 m über Straßenoberkante nicht übersteigen, soweit es die Kanallage zuläßt.
- 4.2 Kniestock: Bei einer sichtbaren Geschosshöhe max. 0,60 m, bei mehreren sichtbaren Geschosshöhen unzulässig.

4.3 Dachfarbe: Dunkler Farbton, rot, braun.

4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen und Einschlänmen - heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Tür- und Fensterelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farbtönen oder Holz naturfarben zulässig.

4.5 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung): Soweit zeichnerisch nichts angegeben ist, ist die Gebäudestellung dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

5. Werbeanlagen/Automaten:

Im WR-Gebiet unzulässig, Automaten sind am Baukörper zulässig, an Einfriedigungen unzulässig.

6. Außenanlagen:

6.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,25 anzulegen. Anstelle von Böschungen können Stützmauern nach Maßgabe des Absatzes 6.2 errichtet werden.

6.2 Stützmauern: Höhe: max. 1,50 m am Postweg, an der Landstr.Nr.616
max. 1,20 m an allen übrigen Verkehrsflächen.
Material: Naturstein, bearbeiteter Beton (abgespitzter Beton, Wasch-, Strukturbeton).

6.3 Einfassungen: Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,20 m hohen Einfassungen (Sockel-, Säumsteine) abzugrenzen, sofern keine Stützmauern erforderlich werden.

6.4 Einfriedigungen: An öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,0 m, an allen übrigen Grundstücksgrenzen: max. 1,50 m Höhe.
Einfriedigungen auf Stützmauern (bergseits von Straßen) ab 1,20 m Höhe sind nur in Form von Sicherheitsabpflanzungen oder in einem Abstand von mind. 0,50 m von Vorderkante Stützmauer zulässig.

6.5 Freileitungen: Im Planbereich sind Freileitungen, die zur Versorgung des Gebietes dienen, unzulässig.

7. Grundstücksbreiten:

entfällt

8. Ausnahmen:

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

8.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

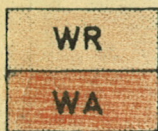
- Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m für Gebäudeteile (Treppenhäuser, Balkone usw.) bis max. 1/3 der Gebäudelänge, sofern ein Abstand von 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird.
- Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 3°, außerdem Walmdach bis max. 38° und Flachdach in allen Gebieten zulässig.
- Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.

8.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

Zu Abs. 4.1 : Überschreitung um max. 0,20 m.
Zu Abs. 6.2 : Überschreitung um max. 0,50 m.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)



Reines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21a BauNVO) / Bauweise § 22 BauNVO / Dachform § 9 (4) BBauG i.V. § 111 (1) Nr. 1 LBO

S-Satteldach
F-Flachdach
P-Pultdach
W-Walmdach
Sh-Sheddach
(Gradangaben A.T.)

2W - max. 2
Wohnungen

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-Zahl	Geschossflächen-Zahl
Baumassen-Zahl	Bauweise
Dachform, Dachneigung max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II-III mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse
- I+U 1 Vollgeschoss + anrechenbares Untergeschoss
gem § 2 (4) LBO (bergseits 1 - talseits 2 Geschosshöhen)
- III+T Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoss

- o offene Bauweise
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise:

innerhalb der
überbaub. Grundstücksfläche
geschlossen

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)



Straßenverkehrsflächen
(Die Gliederung der Verkehrsflächen
ist nicht verbindlich)

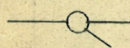


projekt. Straßenhöhe über NN
Straßenneigung

Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen
öffentliche Parkflächen



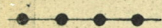
5 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



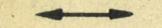
Grundstücksgrenzen



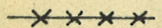
Plangebietsgrenze



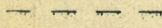
Abgrenzung untersch. Nutzung



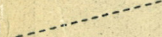
Hauptfahrichtung



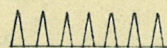
Abgrenzung untersch. Festsetzung



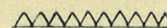
Leitungsrecht



Sichtwinkel (Einfriedigung, Bewuchs)
max 0.80 m



Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

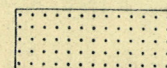


" " " " Grundstücke



Zufahrtsverbot

7. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 18 BBauG)



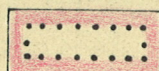
Fläche für die Landwirtschaft

6 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)



Trafostation

8. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)



Fläche für den Gemeinbedarf

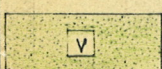


Kindergarten



Schule

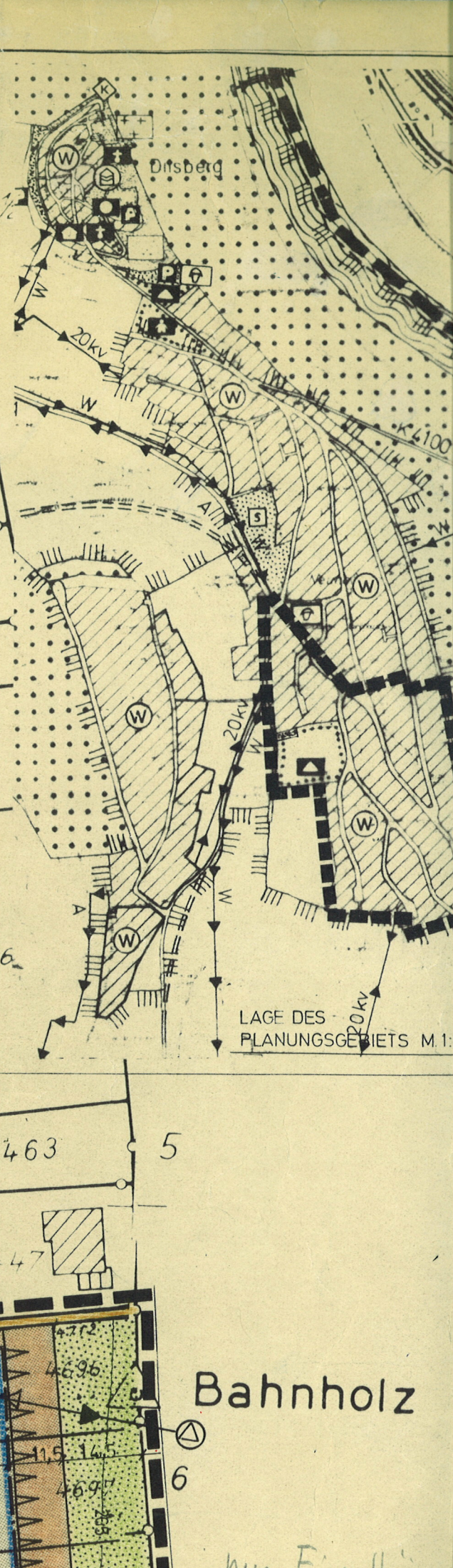
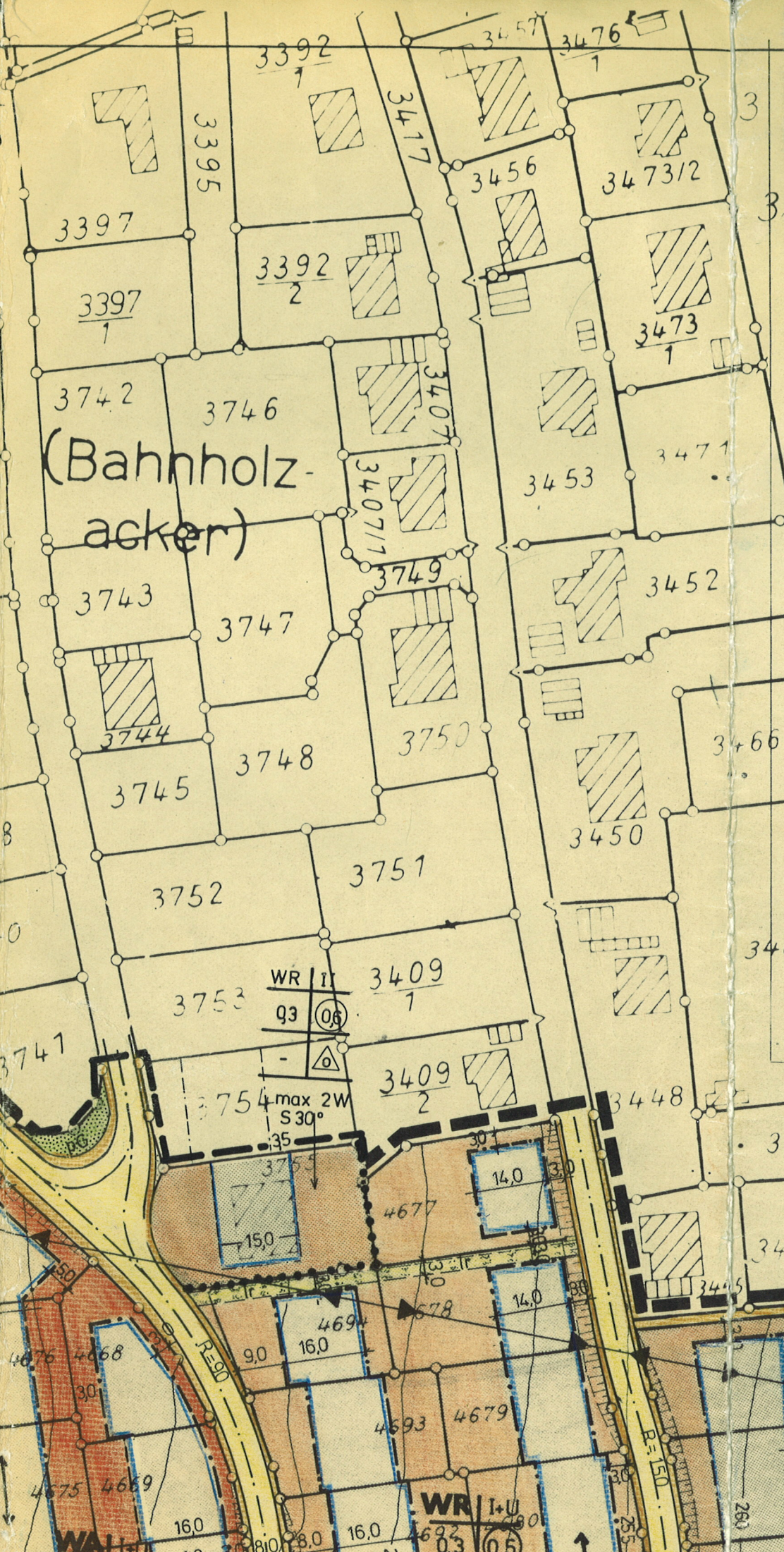
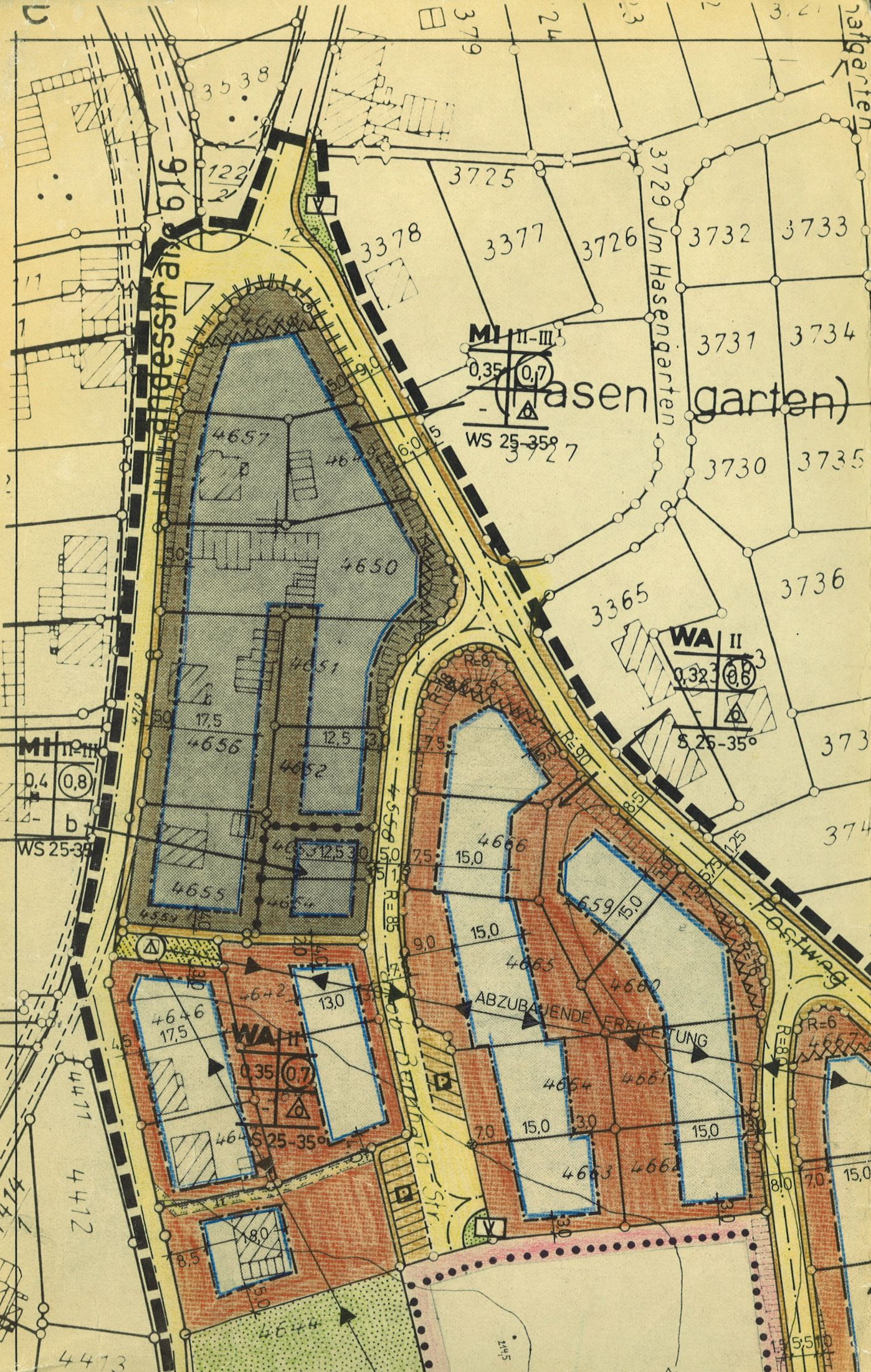
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)



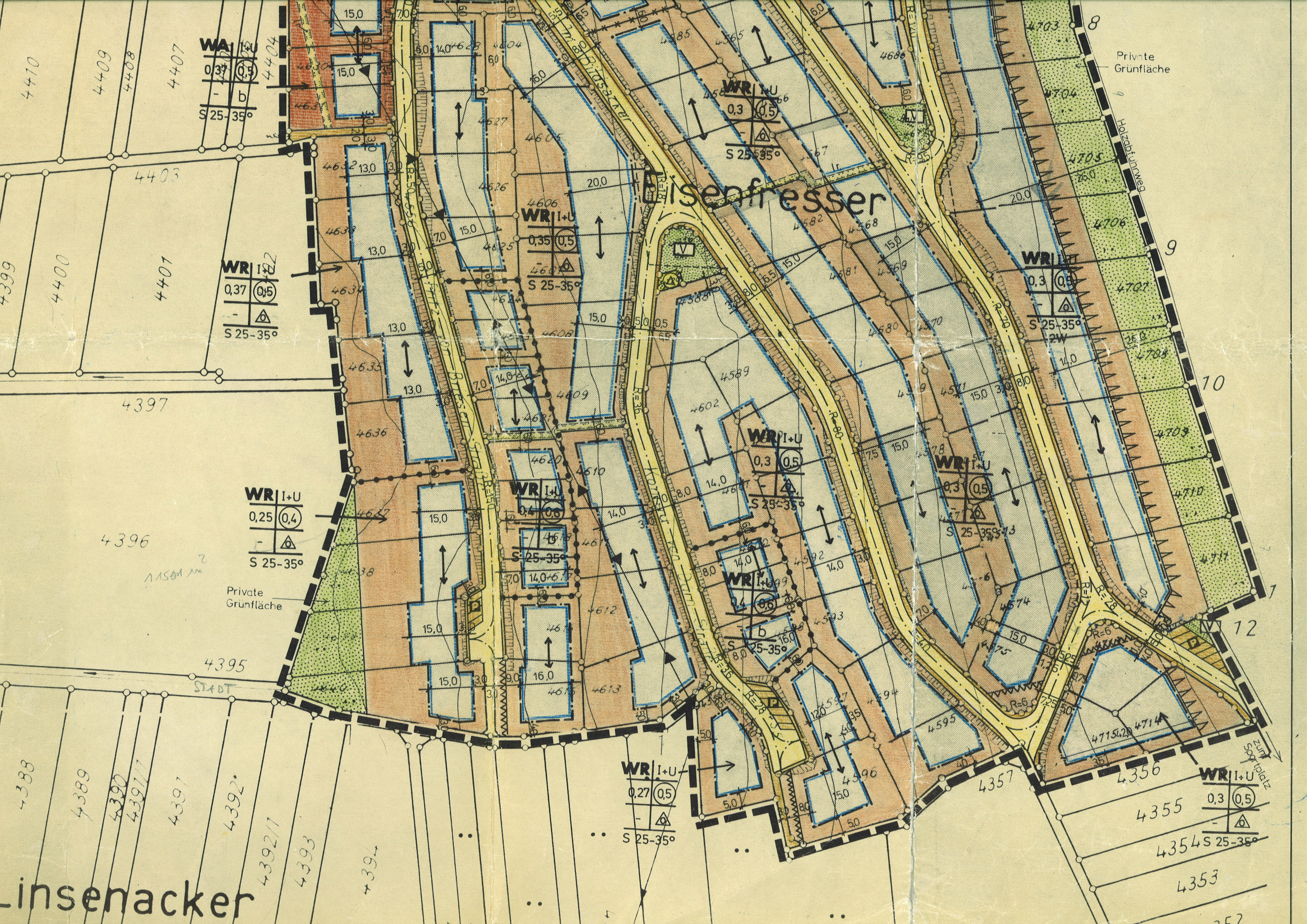
Verkehrsgrün



Private Grünfläche







WA I+U
0.37 0.5
- b
S 25-35°

WR I+U
0.37 0.5
-
S 25-35°

WR I+U
0.25 0.4
-
S 25-35°

WR I+U
0.27 0.5
-
S 25-35°

WR I+U
0.3 0.5
-
S 25-35°

WR I+U
0.3 0.5
-
S 25-35°
2W

WR I+U
0.3 0.5
-
S 25-35°
13

WR I+U
0.3 0.5
-
S 25-35°

Linsenacker

Eisenfresser

Private Grünfläche

Holzabfuhrweg

zum Sportplatz