

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Grosses Rotfeld, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die nachfolgend **rot** dargestellten Textabschnitte zeigen die Veränderung gegenüber dem Bebauungsplan „Großes Rotfeld“ auf.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### A.1.2 Dorfgebiet (MD 1, MD 2)

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### A.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

## A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

### WA

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter, Schotterrasen) werden hierbei nicht angerechnet. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf maximal 0,6 betragen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

### MD 1 und 2

Die GRZ beträgt 0,6, sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter, Schotterrasen) werden hierbei nicht angerechnet. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf maximal 0,8 betragen. Die Zahl der Vollgeschosse wird im MD 1 auf II und im MD 2 auf III (II+D) festgesetzt.

### GEe

Die GRZ beträgt 0,8, sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter, Schotterrasen) werden hierbei nicht angerechnet. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II (I+D) festgesetzt.

### A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

#### WA, MD 1

Die maximale Außenwandhöhe darf, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche, auf 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge 6,75 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern ist die zulässige Außenwandhöhe auf max. 7,5 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, beträgt 9,25 m.

#### MD 2

Die maximale Außenwandhöhe darf, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche, auf 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge bergseitig 6,0 m und talseitig 7,0m nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, beträgt 11,5 m.

#### GEe

Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachfläche) darf, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche, auf 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge 9,0 m nicht überschreiten.

## A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** darf am höchsten Punkt maximal 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche oder der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf. Die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

## A.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf dabei die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. Bei einer Grenzanordnung sind die abstandsrechtlichen Vorschriften nach § 5 bzw. 6 der Landesbauordnung (LBO) zu beachten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

## A.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

### WA

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge bis max. 20 m. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

### MD 1, MD 2, GEe

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

## A.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

*Hinweis: Die Vorgabe einer Hauptgebäuderichtung erfolgt nicht.*

## A.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports dürfen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis auf 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen herangerückt werden.

## A.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf drei je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

## A.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig. Vorhandene Leitungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

## **A.9 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die notwendigen Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

## **A.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **M 1: Streuobst**

Auf den im Plan dargestellten Flächen sind Obstbäume als Hochstamm mit einer Stammhöhe von mindestens 180 cm sowie einem Stammumfang von 6-8 cm anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Raster, die Abstände zwischen den Reihen und innerhalb der Reihe betragen 10-15 m. Im Bereich der Freileitung ist gemäß Planeintrag ein Freihaltestreifen nicht zu bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Alle Obstbäume sind regelmäßig und fachgerecht zu schneiden.

Die Flächen sind insgesamt als extensives Grünland zu unterhalten. Sie sind dazu zweimal jährlich, im Juni und August/September, zu mähen, bei sehr starker Wüchsigkeit ist eine dritte Mahd möglich. Das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist nur als gezielte Erhaltungsdüngung für die Obstbäume zulässig.

## **A.11 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **A.11.1 Einzelpflanzgebote**

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag mittel- bis großwüchsige Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugel- und Säulenformen sowie sonstige Formgehölze sind unzulässig.

Innerhalb von Stellplatzflächen ist für je sechs PKW-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum in der oben angegebenen Qualität zusätzlich zu den sonst getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **A.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote**

#### **PG 1: Randeingrünung Nordost**

Die im Plan dargestellten Flächen sind wahlweise mit frei wachsenden Hecken oder mit Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen. Die Hecken sind als zwei- bis dreireihige Pflanzung mit durchschnittlich einem Strauch bzw. Baum je 2 qm anzulegen. es sind ausschließlich gebietsheimische Laubbäume und –sträucher gemäß nachstehender Pflanzenliste zulässig, buntlaubige und immergrüne Gehölze sind unzulässig. Obstbäume sind in Reihen als Hochstamm mit mind. 160 cm Stammhöhe und 6-8 cm Stammumfang anzupflanzen, der Abstand zwischen den Bäumen darf dabei 8 m nicht überschreiten.

#### **PG 2: Randeingrünung Nordwest**

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit frei wachsenden Hecken zu bepflanzen. Die Hecken sind als zwei- bis dreireihige Pflanzung mit durchschnittlich einem Strauch bzw. Baum je 2 qm anzulegen. es sind ausschließlich gebietsheimische Laubbäume und –sträucher

gemäß nachstehender Pflanzenliste zulässig, buntlaubige und immergrüne Gehölze sind unzulässig.

### **Pflanzenliste gebietsheimischer Gehölze (LUBW 2002)**

#### **Bäume:**

Pflanzenqualität innerhalb von Hecken als Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150 cm

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

#### **Sträucher:**

Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe ab 60 cm

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Rainweide, gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Grosses Rotfeld, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Die nachfolgend **rot** dargestellten Textabschnitte zeigen die Veränderung gegenüber dem Bebauungsplan „Großes Rotfeld“ auf.

### B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen, Blockhäuser sind ebenfalls zulässig. Verschalungen aus Keramik oder Kunststoff sind unzulässig.

### B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer. Ebenfalls zulässig sind reine Pultdächer. Die Dachneigung hat zwischen **22° und 48°** zu betragen, bei reinen Pultdächern mindestens zwischen **5° und 22°**. **Flachdächer sind zulässig.**

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Ziegeln oder Dachsteinen in rot, rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Bis 1/3 der Dachfläche sind Glas und metallfarbene Bleche zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind, soweit in das Hauptdach einbezogen, diesem in Dachneigung und Material anzugleichen. Werden Dächer von Garagen und Nebengebäude als Terrasse genutzt oder begrünt, können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

*Hinweis: Für Dachform, -neigung und -deckung von Gauben werden keine Festsetzungen getroffen.*

### B.3 Zwerchbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

## **B.4 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung bis 1,20 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe
- Geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Geländebefestigungen an Böschungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Stützmauern) sind ausschließlich aus Steinen bzw. Steinblöcken herzustellen.

Als Einfriedigung zur freien Landschaft sind Drahtzäune, Lattenzäune und freiwachsende Hecken zulässig. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind generell unzulässig.

## **B.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ab einer Höhe von 1,0 m verfahrenspflichtig.

## **B.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

## **B.7 Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Garagenvorplätze sowie nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter, Schotterrasen, o.ä.) herzustellen.

## **B.8 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine Antennenanlage zulässig.