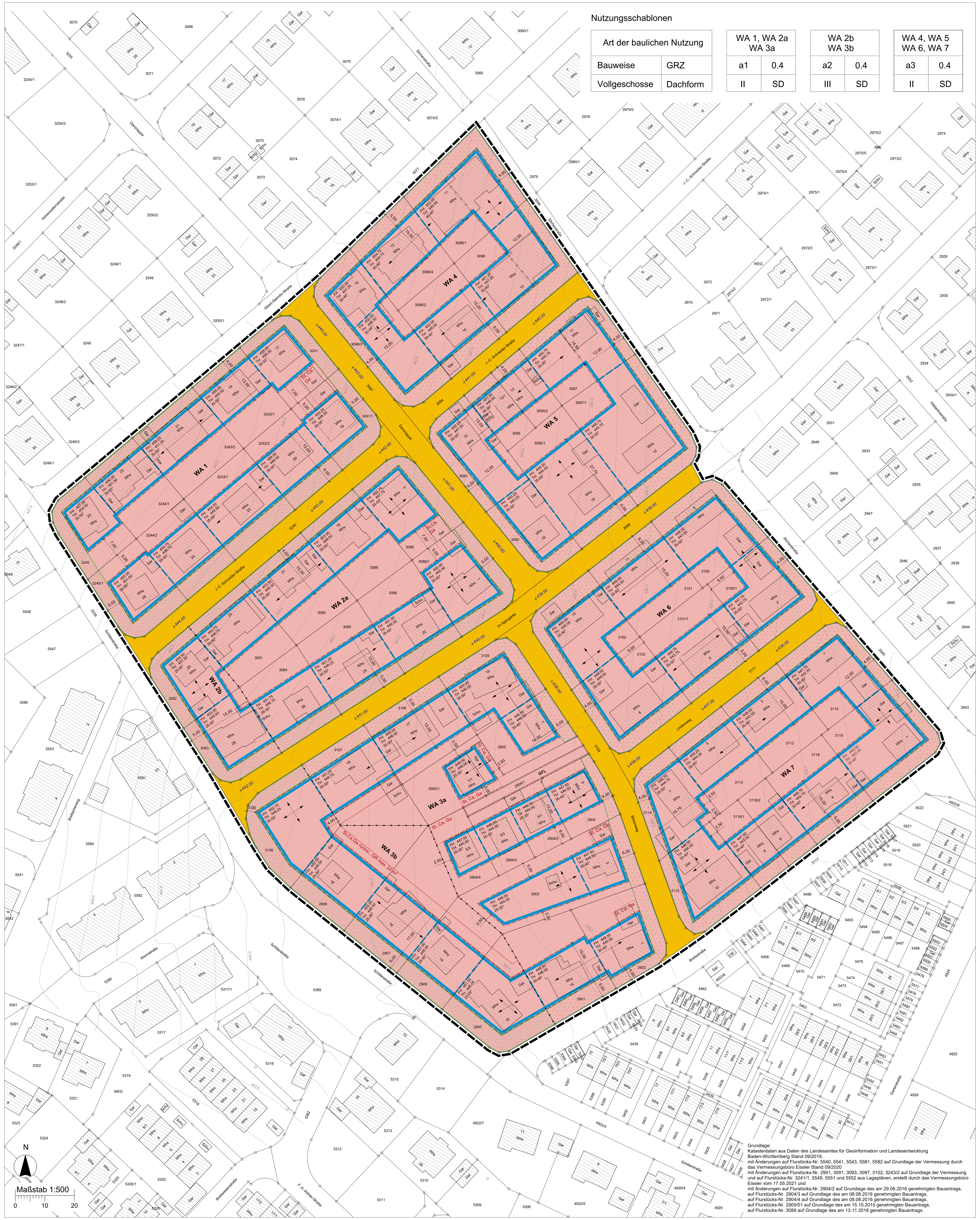


Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung		WA 1, WA 2a WA 3a		WA 2b WA 3b		WA 4, WA 5 WA 6, WA 7	
Bauweise	GRZ	a1	0.4	a2	0.4	a3	0.4
Vollgeschosse	Dachform	II	SD	III	SD	II	SD

Grundlage:
Katasterdaten aus Daten des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg Stand 09/2019,
mit Änderungen auf Flurstücks-Nr. 5540, 5541, 5543, 5581, 5582 auf Grundlage der Vermessung durch das Vermessungsbüro Eissler Stand 09/2020
mit Änderungen auf Flurstücks-Nr. 2901, 3091, 3093, 3097, 3102, 3243/2 auf Grundlage der Vermessung und auf Flurstücks-Nr. 3241/1, 5549, 5551 und 5552 aus Lageplänen, erstellt durch das Vermessungsbüro Eissler vom 17.05.2021 und
mit Änderungen auf Flurstücks-Nr. 2904/2 auf Grundlage des am 29.06.2016 genehmigten Bauantrags,
auf Flurstücks-Nr. 2904/3 auf Grundlage des am 08.08.2016 genehmigten Bauantrags,
auf Flurstücks-Nr. 2904/4 auf Grundlage des am 08.08.2016 genehmigten Bauantrags,
auf Flurstücks-Nr. 2905/01 auf Grundlage des am 15.10.2015 genehmigten Bauantrags,
auf Flurstücks-Nr. 3089 auf Grundlage des am 13.11.2018 genehmigten Bauantrags.

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete WA 1-7	§ 4 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: II Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
FH 449.50	Firsthöhe FH als Höchstmaß in Metern üNN, hier: 449,50	§ 18 BauNVO
TH 444.50	Traufhöhe TH als Höchstmaß in Metern üNN, hier: 444,50	§ 18 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhen	
SD	Dachform, hier: Satteldach SD	§ 74 LBO
35-50°	Dachneigung, hier: 35-50°	§ 74 LBO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Firstrichtung		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a1	Abweichende Bauweise a1 - a3, hier: a1 s. Festsetzung Nr. I, 3	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen: Hauptfirstrichtung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen	

Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	

Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
St,Ca,Ga	Flächen für KfZ-Stellplätze: nicht überdachte Stellplätze (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga)	§ 12 BauNVO
St,Ca,Ga rückw.	Fläche für Kfz-Stellplätze (St, Ca, Ga) im rückwärtigen Gartenbereich, Grundfläche je Grundstück max. 24 m²	§ 12 BauNVO
	Vorgartenbereich VB 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Vorgartenbereich VB 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Abgrenzung Allgemeiner Wohngebiete	§ 1 Abs. 4 BauNVO
GFL	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. Festsetzung Nr. I, 8 zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Informationen ohne Festsetzungscharakter	
+299.92	bestehende Oberkante der Fahrbahn (zur Information)
443	Höhenlinien üNN (zur Information)
	Gebäude Bestand
7,6	Vermaßung in Meter

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)
WA = Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 7) gemäß § 4 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und damit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl ist gemäß Nutzungsschablonen als Höchstmaß (0,4) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von maximal 0,6 überschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 darf die Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zusätzlich bis zu einem Maß von maximal 0,75 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Trauf-/ Firsthöhen (TH / FH) für Gebäude, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) für Satteldächer (SD) als Höchstmaß in Metern über Normalnull (üNN) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Bezugspunkt für die max. Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs. Bezugspunkt für die max. Traufhöhe (TH) ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Sofern bei bestehenden Gebäuden höhere First- bzw. Traufhöhen als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Aus- und Neubauten ausnahmsweise beibehalten bzw. zugelassen werden, wenn das Gebäude in seinen Abmessungen (Breite und Länge) und in seiner Lage im Wesentlichen unverändert bleibt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist gem. Nutzungsschablonen als abweichende Bauweise (a1, a2, a3) festgesetzt.

Sofern bei bestehenden Gebäuden größere Gebäudetiefen als die nach a1 - a3 festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Aus- und Neubauten ausnahmsweise beibehalten bzw. zugelassen werden, wenn das Gebäude in seinen Abmessungen (Breite und Länge) und in seiner Lage im Wesentlichen unverändert bleibt.

Abweichende Bauweise a1:
Die Gebäude/ Hausformen sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die Länge der Hauptgebäude/ Hausformen (inkl. Anbauten, Erweiterungen, Zwischen-/ Verbindungsbauten) darf maximal 25 m, die Gebäudetiefe maximal 12 m betragen. Die Gebäudetiefe darf nur durch eingeschossige Gebäudeteile mit Flachdach und nur bis zu einem Maß von maximal 15 m Tiefe (inkl. Hauptgebäude) überschritten werden. Der Anteil der eingeschossigen Gebäudeteile mit Flachdach darf maximal 40 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes ausmachen.

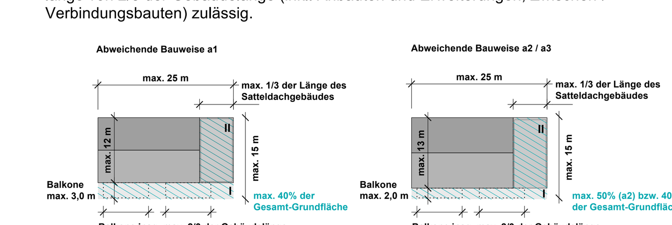
Die maximale Gebäudetiefe darf durch Balkone bis zu einem Maß von maximal 3 m überschritten werden. Diese Überschreitung durch Balkone ist nur bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge (inkl. Anbauten und Erweiterungen) zulässig.

Abweichende Bauweise a2:
Die Gebäude/ Hausformen sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die Länge der Hauptgebäude/ Hausformen (inkl. Anbauten und Erweiterungen, Zwischen-/ Verbindungsbauten) darf maximal 25 m, die Gebäudetiefe maximal 13 m betragen. Die Gebäudetiefe darf nur durch eingeschossige Gebäudeteile mit Flachdach und nur bis zu einem Maß von maximal 15 m Tiefe (inkl. Hauptgebäude) überschritten werden. Der Anteil der eingeschossigen Gebäudeteile mit Flachdach darf maximal 50 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes ausmachen.

Die maximale Gebäudetiefe darf durch Balkone bis zu einem Maß von maximal 2 m überschritten werden. Diese Überschreitung durch Balkone ist nur bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge (inkl. Anbauten und Erweiterungen) zulässig.

Abweichende Bauweise a3:
Die Gebäude/ Hausformen sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die Länge der Hauptgebäude/ Hausformen (inkl. Anbauten und Erweiterungen, Zwischen-/ Verbindungsbauten) darf maximal 25 m, die Gebäudetiefe maximal 13 m betragen. Die Gebäudetiefe darf durch eingeschossige Gebäudeteile mit Flachdach nur bis zu einem Maß von maximal 15 m (inkl. Hauptgebäude) überschritten werden. Der Anteil der eingeschossigen Gebäudeteile mit Flachdach darf maximal 40 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes ausmachen.

Die maximale Gebäudetiefe darf durch Balkone bis zu einem Maß von maximal 2 m überschritten werden. Diese Überschreitung durch Balkone ist nur bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge (inkl. Anbauten und Erweiterungen, Zwischen-/ Verbindungsbauten) zulässig.



Maßstab 1:750

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten nur oberirdisch.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und ihre Überdachungen, durch Balkone sowie durch Gebäudeteile (hier im geringfügigen Ausmaß i.S.d. § 23 Abs. 3 BauNVO) kann zugelassen werden.

Sofern die überbaubaren Grundstücksflächen durch bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile überschritten werden, kann diese Überschreitung bei Um- oder Aus- und Neubauten ausnahmsweise beibehalten bzw. in der gleichen Abmessung und in gleicher Lage zugelassen werden.

5. Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Ausnahmsweise kann von der gemäß Planeintrag festgesetzten Hauptfirstrichtung abgewichen werden, wenn das Bestandsgebäude eine andere Hauptfirstrichtung aufweist.

6. Kfz-Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)
6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 kann die Errichtung von Kfz-Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche VB 1 und VB 2 sowie den dafür festgesetzten Flächen (St, Ca, Ga) wie folgt zugelassen werden:

Flächen für Kfz-Stellplätze (St, Ca, Ga):
Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen in Form von nicht überdachten Stellplätzen (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga) kann innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden.

Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für Kfz-Stellplätze im rückwärtigen Gartenbereich (St, Ca, Ga rückw.) kann die Errichtung von Kfz-Stellplätzen zulassen werden, wenn sie in der Summe eine Grundfläche von 24 m² nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Kfz-Stellplätze im rückwärtigen Gartenbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den dafür festgesetzten Flächen (St, Ca, GA) sowie den Vorgartenbereichen VB 1 und VB 2 in gleicher Art und Umfang zugelassen werden, wenn sie am gleichen Standort bereits bestehen.

Vorgartenbereich VB 1
Innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Vorgartenbereichs VB 1 können Kfz-Stellplätze wie folgt zugelassen werden:
- Schließen nicht überdachte Stellplätze (St) inklusive deren Zufahrten direkt an öffentliche Straßenverkehrsflächen an, dürfen sie maximal 50 % der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen zu dieser Straßenverkehrsfläche (inkl. Kurvenbereich) einnehmen. Werden nicht überdachte Stellplätze (St) senkrecht zur Straßenverkehrsfläche angeordnet (Längsaufstellung) und um mind. 1 m von ihr eingerückt, kann der Anteil auf 75 % erhöht werden. Siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. II, 3.
- Maximal ein Carport oder eine Garage je Grundstück im Vorgartenbereich VB 1. Senkrechtaufstellung: Carports müssen einen Abstand von mind. 1,5 m (Stützen) zur Straßenverkehrsfläche einhalten, Garagen von mind. 3,5 m. Längsaufstellung: Carports/ Garagen sind um mind. 1,5 m von der Straßenverkehrsfläche einzurücken. Siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. II, 3.

Vorgartenbereich VB 2
Innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Vorgartenbereichs VB 2 können Kfz-Stellplätze wie folgt zugelassen werden:
- Schließen nicht überdachte Stellplätze (St) inklusive deren Zufahrten direkt an öffentliche Straßenverkehrsflächen an (Senkrechtaufstellung), dürfen maximal 5 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden. Mehr als 5 Stellplätze sind durch einen mind. 1 m breiten Grünstreifen voneinander zu trennen.
- Schließen Carports (Ca) und/oder Garagen (Ga) inklusive deren Zufahrten direkt an öffentliche Straßenverkehrsflächen an, dürfen sie maximal 25 % der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen zu dieser Straßenverkehrsfläche (inkl. Kurvenbereich) einnehmen. Carports/Garagen müssen einen Abstand von mind. 2,0 m (Dachkante) zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Längsaufstellung: Carports/ Garagen sind um mind. 1,5 m von der Straßenverkehrsfläche einzurücken. Siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. II, 3.

Unterirdische Stellplätze/ Tiefgaragen
In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1-7 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen auch unterirdisch (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) in Form von Tiefgaragen zulässig. Siehe Festsetzungen Nr. I, 2.1 und Nr. I, 9.4.

6.2 Raumwirksame Nebenanlagen
Raumwirksame Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Kleintierhaltung, Anlagen der Müllaufbewahrung und vergleichbare Nebenanlagen können innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche VB 1 und VB 2 nur zugelassen werden, wenn sie eine Größe von 15 m³ Volumen in der Summe nicht überschreiten. Siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. II, 3.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5°) mit einer Fläche von mehr als 10 m² sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Die Flächen sind mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken. Dachbegrünungen mit vollflächiger Retentionswirkung sind in Kombination mit Solaranlagen zulässig. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und weniger als 50 % der Dachfläche einnehmen.

7.2 Wasserdurchlässige Oberflächen
Private Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Flurst.-Nr. 2904/2, 2904/3, 2904/4) zu belasten.

9. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9.1 Erhalt von Bestandsbäumen
Innerhalb des Geltungsbereichs sind bestehende Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung soll innerhalb desselben Grundstücks erfolgen.

9.2 Anpflanzen von Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume und anzupflanzende Bäume gemäß Festsetzung Nr. I, 9.3 können angerechnet werden.

9.3 Anpflanzen von Laubbäumen in den Vorgartenbereichen VB 1 und VB 2
Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche VB 1 und VB 2 sind ein standortgerechter heimischer Laubbaum je Grundstück zu pflanzen. Bestandsbäume im jeweiligen Vorgartenbereich können angerechnet werden.
Werden im Vorgartenbereich VB 2 nicht überdachte Stellplätze (St) vorgesehen, sind zusätzlich je 5 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen. Bestandsbäume im jeweiligen Vorgartenbereich können angerechnet werden.

9.4 Erdüberdeckung bei Tiefgaragen
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommen und nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragendecken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind mit einer Erdüberdeckung auszuführen (Stärke im Mittel min. 0,6 m) und gärtnerisch anzulegen.

Die über das natürliche Gelände herausragenden Außenwände der Tiefgaragen sind mit Böschungen und Anpflanzungen mit einer maximalen Böschungsneigung von max. 1:1,5 bis zur Oberkante der Tiefgaragendecke (inkl. Erdüberdeckung) zu verdecken.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

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

1.1 Die Dachform- und neigung
Die Dachform ist gemäß Nutzungsschablone (SD = Satteldach) festgesetzt.
Die Dachneigung ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen oder -neigungen als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten bzw. zugelassen werden.

Satteldach
Der First ist mittig anzuordnen. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind nicht zulässig. Die Dächer und Dachaufbauten von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung).
Dachüberstände sind am Ortgang bis max. 1,0 m zulässig, gemessen senkrecht zur jeweiligen Gebäudeaußenwand.
Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Carports sowie raumwirksame Nebenanlagen können abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Flachdach
Eingeschossige Gebäudeteile können mit Flachdach nur zugelassen werden, wenn sie Teil eines Hauptgebäudes mit Satteldach sind. Siehe Festsetzungen Nr. I, 3 und 7.1.

Zweigeschossige Gebäudeteile mit Flachdach können nur zugelassen werden, wenn es sich um einen Anbau an ein Gebäude mit Satteldach handelt. Die Länge des zweigeschossigen Anbaus mit Flachdach darf maximal 1/3 der Gebäudelänge des Gebäudes mit Satteldach betragen. Siehe Festsetzungen Nr. I, 3. und I, 7.1. Die Oberkante Attika des zweigeschossigen Anbaus darf die Traufhöhe (s. Festsetzung Nr. I, 2.3) des Satteldachs nicht überschreiten.

1.2 Dacheindeckung
Satteldächer sind nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen naturrot über rotbraun bis braun und grau/anthrazit zulässig. Leuchtende und grelle Farben, glänzende und reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen. Flachdächer sind begrünt auszuführen (s. Festsetzung Nr. I, 7.1)

1.3 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf Dachflächen und an der Fassade nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche/ Fassadenfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dach-/ Fassadenfläche (parallel zur Fläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dach-/ Fassadenhaut darf maximal 0,30 m betragen.

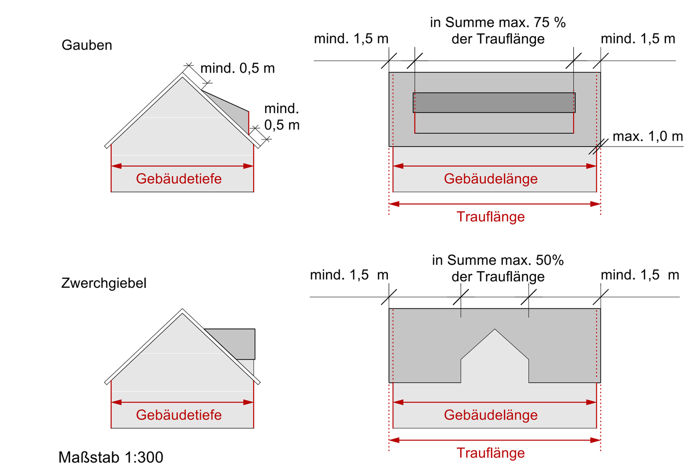
Auf Flachdächern dürfen aufgeständerte Solaranlagen die Oberkante Attika der jeweiligen Außenwand maximal um das Maß überschreiten, das dem Abstand zur nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses entspricht.

1.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel
Als Dachaufbauten sind nur Sattel-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchgiebel zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen die gleiche Größe und Form aufweisen. Gauben dürfen in der Summe maximal 75 % der Trauflänge einnehmen.
Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden.

Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 0,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut).
Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt der Gaube und der Traufe des Hauptdaches (Abschluss Dachhaut) muss mindestens 0,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne). Gauben müssen zu den Ortgängen (seitlicher Dachabschluss) mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten. Zweireihige, übereinanderliegende Gauben (-bänder) sind nicht zulässig.

Zwerchgiebel
Zwerchgiebel dürfen bei Satteldächern in der Summe maximal 50 % der Trauflänge einnehmen. Zwerchgiebel müssen zu den Ortgängen (seitlicher Dachabschluss) mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten.



Maßstab 1:300

1.5 Fassadengestaltung
Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig. Fassadenbegrünungen (z.B. mit Rank- und Kletterpflanzen) sind zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstleuchtende Anlagen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung von raumwirksamen Nebenanlagen und Abstellflächen (§§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)
Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder sowie raumwirksame Nebenanlagen (s. Festsetzung Nr. I, 6.2), die innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche VB 1 und VB 2 errichtet werden, sind durch Eingrünung oder Holzverkleidung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen. Diese Standorte sind um mind. 1,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

Werden nicht überdachte Stellplätze, Carports oder Garagen (s. Festsetzung Nr. I, 6.1) innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche VB 1 und VB 2 in Längsaufstellung angeordnet, sind diese an ihrer Längsseite durch Eingrünung oder Holzverkleidung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen nur in Form von Hecken errichtet werden. Hecken sind als Einfriedung auch in Kombination mit Zäunen in offener Ausführung sowie einer Sockelmauer (Höhe max. 0,25 m) zulässig. Zäune in geschlossener Ausführung sind nur hinter der Hecke bzw. von der Straßenverkehrsfläche abgewandt und nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

5. Unbebaute Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die nicht über- oder unterbauten Grundstücksbereiche außerhalb von Wegen, Terrassen etc. sind flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und soweit sie nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommen werden. Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

6. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung mindestens folgende Anzahl von Stellplätzen herzustellen:
- Je Wohnung: 1,5 Stellplätze
- Je Wohnung mit Mietpreisbindung: 1,0 Stellplatz
Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl festzustellen.

III. Hinweise

1. Artenschutz
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange durch die Umsetzung des Bebauungsplans wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung" durch das Büro Menz Umweltplanung, Tübingen (29.09.2021, s. Anlage 6 zur Begründung) erstellt.
Der Artenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren, ggf. unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde, zu behandeln. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Baumaßnahmen durch Anforderungen des Artenschutzes verzögern können. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen.

Gehölzfällungen, Gebäudeabbrüche und Fassadensanierungen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Tötens und Verletzens von Vogel- und Fledermausarten, dürfen Gebäudeabbrüche und Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 1. November bis 28./ 29. durchgeführt werden. Bei Fassadensanierungen sind geeignete Nischen im Winter zu verschließen, Fensterläden sind in dieser Zeit abzuhängen.
Sollten die zeitlichen Beschränkungen nicht einzuhalten sein, sind vor Gehölzfällungen, Gebäudeabbrüche und Fassadensanierungen durch Fachpersonal alle geeigneten Strukturen auf eine Nutzung zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind bei der baurechtlichen Genehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren zu berücksichtigen. Bei einer Sanierung ohne Genehmigungspflicht besteht ebenfalls die Verpflichtung zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Tübingen ist erforderlich.

Vermeidung von Vogelkollisionen an Glas- und Metallflächen
Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern oder Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit Außenreflexionsgrad von max. 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen (s. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung). Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekteinen Vogelkollisionsschutz bewirken.

CEF-Maßnahmen
Dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse kann nur durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) begegnet werden. Werden die folgenden CEF-Maßnahmen bei einem neu gebauten oder sanierten Haus umgesetzt (unabhängig davon, ob an dem betroffenen Gebäude Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt wurden), ist der Funktionserhalt für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse gewährleistet.

CEF-Maßnahme 1: Anbringen von mindestens 2 Nisthilfen für Nischenbrüter und/oder Haussperling an der Ostfassade oder Südfassade unter dem Dachvorsprung. Die Nisthilfen können auf die Fassade aufgesetzt werden oder es sind nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen anzubringen.
CEF-Maßnahme 2: Anbringen von mindestens 3 Quartierhilfen für spaltenbewohnende Fledermausarten in unterschiedlicher Exposition. Die Quartierhilfen können auf die Fassade aufgesetzt werden oder es sind nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen anzubringen.
CEF-Maßnahme 3: Anbringen von mindestens 2 Nisthilfen für Mehlschwalben in Ost oder Südexposition unter einem Dachvorsprung an Gebäuden ab einer Traufhöhe von 4 m. Der freie Anflug muss gewährleitet sein.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Um eine weitere Verringerung des Nahrungsangebots für geschützte Tierarten zu vermeiden, sollten Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur in notwendigem Umfang und erforderlicher Leuchtstärke errichtet werden. Es ist grundsätzlich von oben nach unten anzustrahlen und eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 5 m zu wählen. Es sind Leuchtengehäuse zu verwenden, die nicht über die Horizontale hinaus abstrahlen (Full-cut-off-Leuchten mit flacher Abdeckscheibe, ULR = 0 %). Das zeitliche Ausmaß der Beleuchtung sollte durch zeit- oder sensorgesteuerte Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktionen reduziert werden. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT<3.000 Kelvin) und geringem Blauanteil (Wellenlänge>540 nm) zu verwenden. Zusätzlich sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen einzusetzen. Die Leuchtengehäuse müssen staubdicht konstruiert sein und dürfen eine Oberflächentemperatur von 40 °C nicht überschreiten.

2. Altlasten
Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, sind das Landratsamt Tübingen (Abteilung 31 Umwelt und Gewerbe sowie ggf. die Abteilung 33 Gesundheit) zu informieren.

3. Archäologie
Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung, Entwässerung und Baugrund
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken erschwert oder nicht möglich ist. Das unbelastete Oberflächenwasser des Baugebietes (vorwiegend Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze u.ä.) ist daher zu nutzen oder/und in privaten Zisternen vor der Einleitung in die Kanalisation zurückhalten. Dachbegrünung und durchlässig befestigte Flächen sind ein wirksamer Beitrag zur Abflussvermeidung. Das Rückhalte- (oder Retentions-) Volumen ist im Zuge des Baugesuchs zu bemessen und die Gestaltung der Rückhaltung und Drosselung darzustellen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

5. Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer- und Jurensismergel-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Posidonienschiefer-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Freileitung
Innerhalb des Plangebiets befinden sich 0,4 kV-Freileitungen der NetzeBW GmbH. Der notwendige Sicherheitsabstand von 1 m zu der Freileitung ist jederzeit einzuhalten. Dies gilt auch für die Annäherung von Baugeräten und anderen Gegenständen. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z. B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen. Sollten die Freileitungen in ihrem Verlauf angepasst oder verlegt werden müssen, werden die Bauherren gebeten, sich diesbezüglich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd abzusprechen.

IV. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Bebauungsplans "Lotschacker beim Stein". Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße" aufgehoben.

Gemeinde Nehren
Landkreis Tübingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

29.09.2021

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur
Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Planmaßstab: 1:500
im Original

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	18.01.2021
Bekanntmachung Aufstellung	- § 2 (1) BauGB	am	21.01.2021
Auslegungsbeschluss	- § 3 (1) BauGB	am	28.06.2021
Bekanntmachung Auslegung	- § 3 (1) BauGB	am	15.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der	- § 3 (1) BauGB	vom	19.07.2021
Öffentlichkeit (Auslegung Vorentwurf, Fassung vom 08.06.21)		bis	27.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der	- § 4 (1) BauGB	vom	30.06.2021
Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom 30.06.2021		bis	27.08.2021
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am	18.10.2021
Bekanntmachung Auslegung	- § 3 (2) BauGB	am	28.10.2021
Beteiligung der	- § 3 (2) BauGB	vom	02.11.2021
Öffentlichkeit (Auslegung)		bis	10.12.2021
Beteiligung der	- § 4 (2) BauGB	vom	02.11.2021
Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom 02.11.2021		bis	10.12.2021
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	28.03.2022

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Nehren, ...
Egon Betz, Bürgermeister   Stempel

In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt - § 10 (3) BauGB am ....