

II. B E B A U U N G S P L A N

A. Festsetzungen in der Planzeichnung und deren Zeichenerklärung

1.  Grenze des Geltungsbereichs
2.  Straßenbegrenzungslinie
3.  Baugrenze
4.  öffentliche Verkehrsfläche
5.  Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung gem. A 8 und 9
6.  Spielplatz
7.  nicht bebaubarer Teil der Baugrundstücke
8.  Firstrichtung der Hauptgebäude im WA
9.  Baugrundstück für den Gemeinbedarf, als Mischgebiet
Z = max 3 außer der Kirche, GRZ = 0,3, GFZ = 0,7
10. **WA** Fläche, die als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
 - f) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.mit Hauptgebäuden in offener Bauweise mit:
zwingend Erdgeschoß (Z = 1) mit Dachneigung max 35° und Traufhöhe max 4,0 m, GRZ = 0,4, GFZ = 0,4
Nicht zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
11. **MD** Fläche, die als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt ist; zugelassen sind:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
 - b) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - c) Wohngebäude
 - d) Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - e) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - f) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
 - g) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - h) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - i) Gartenbaubetriebe
 - k) Tankstellenmit Hauptgebäuden in offener Bauweise mit Erdgeschoß und ein Vollgeschoß als Höchstgrenze, Traufhöhe max 7,0 und Dachneigung max 50°, GRZ = 0,4, GFZ = 0,6
12. **GaG** Garagen für die Grenzanbau festgesetzt ist
13.  Grenze unterschiedlicher Nutzung, soweit nicht durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt.
14.  Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen, Abmessung der bebaubaren Flächen; Maßangabe in Metern.

B. Hinweise in der Planzeichnung und deren Erklärung

1. 874 Flurstücknummer
2.  unverändert bestehenbleibende Grundstücksgrenze
3.  Vorschlag für aufzuhobende Grundstücksgrenze
4.  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
5.  vorhandene Wohngebäude (links), Nebengebäude (rechts)
6.  Vorschlag für Lage der Hauptgebäude
7.  Vorschlag für Lage der Garagen
8.  Wasserflächen
9.  20 kV-Kabel der Badenwerk AG.

C. Weitere Festsetzungen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur unter den dort genannten Ausnahmen zugelassen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,00 m betragen.
4. Der Raum vor den Garagentoren darf bis zu 5 m hinter der Straßengrenzungsline nicht eingezäunt werden.
5. Nebengebäude einschließlich Garagen im allgemeinen Wohngebiet müssen eingeschossig und ohne Dachgärten erstellt werden; die Traufhöhe darf max. 2,50 m betragen. Die Dachneigung und das Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
6. Die First- und Längsrichtung der Hauptgebäude im MD ist nicht festgesetzt, sofern das Baugrundstück gegen jede angrenzende Straßenseite im Bereich der beabsichtigten oder festgesetzten Gebäudeflucht mindestens 25 m aufweist. Hat das Baugrundstück in diesem Bereich eine geringere Breite, kann wahlweise die Firstrichtung eines der unmittelbar benachbarten Hauptgebäude aufgenommen werden. Wird im MD für das Hauptgebäude eine Dachneigung von 8° und weniger gewählt, ist auch für Baugrundstücke unter 25 m Breite keine First- und Längsrichtung der Hauptgebäude festgesetzt.
7. Dachgauben sind im WA nicht zugelassen.
8. Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie gegen Grünflächen sind max. 0,10 m hohe Sockel aus Naturstein oder Beton und Lattenzäune gestattet, die eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen dürfen.
9. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m zu verwenden.
10. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
11. Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

D. Weitere Hinweise

1. Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 und 8 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nichts anderes festgesetzt ist.
2. Für die Gebäudeabstände innerhalb eines Grundstücks gilt § 9 LBO.