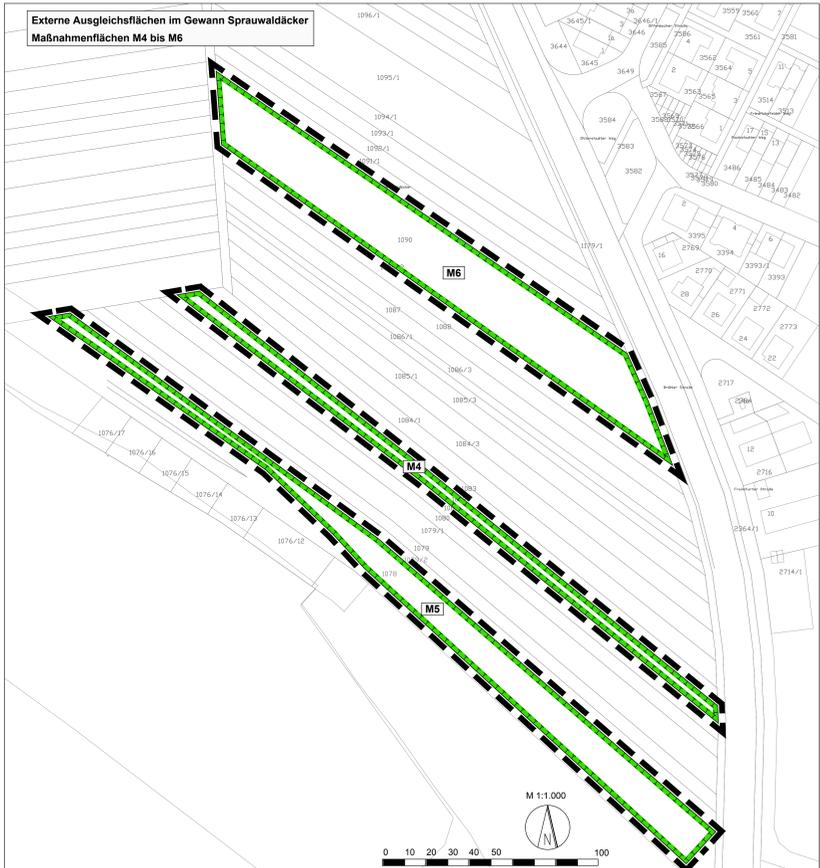




A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WA 1, WA 2, WA 3, WA 4: Tables with columns for GRZ, GFZ, WH, FH.
A 1: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
A 1.1: WA - Allgemeines Wohngebiet
A 1.2: Im WA 1 bis WA 4 sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
A 1.3: Im WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 in Allgemeinen Wohngebieten BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
A 2: Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
A 2.1: Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.
A 2.2: Die Wandhöhe (WH) jeweils gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schrägkipp der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand, werden wie folgt festgesetzt:
Gebäude im Gebiet WA 1: max. 6,50 m
Gebäude im Gebiet WA 2: max. 6,00 m
Gebäude im Gebiet WA 4: max. 10,00 m
A 2.3: Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen zwischen unterem Bezugspunkt und dem oberen Gebäuedachabschluss (Fest. Altba) wird wie folgt festgesetzt:
Gebäude im Gebiet WA 1 und WA 3: max. 11,50 m
Gebäude im Gebiet WA 2: max. 10,50 m
Gebäude im Gebiet WA 4: max. 13,00 m
A 2.4: In den Gebieten WA 1 bis WA 3 dürfen die Einzelhäuser, Doppelhaushälften und die Reihenhausschnitte jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.
A 2.5: Im Gebiet WA 4 müssen die Wohngebäude jeweils zwischen 4 und 12 Wohnungen enthalten.
A 3: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
A 3.1: Terrassen sind bis zu einer Größe von max. 20 m² auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
A 3.2: Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m zur Straßen- und zur Gartenseite hin, bei Eckgrundstücken auch zur seitlichen Straßenseite hin, überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä. Die Gesamtbreite der vorseitigen Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäubebreite betragen.
A 4: Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im WA 1, WA 2 und WA 4 gilt die abweichende Bauweise. Hierbei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind jedoch Gebäudestülpen nur bis max. 25 m zulässig.
A 5: Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im WA 2 und WA 3 wird die Stellung baulicher Anlagen (Früstrichtung) gemäß Planzeichnung festgesetzt.
A 6: Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
A 6.1: Garagen, Stellplätze und Carports (CA) sind bei Einzel- und Doppelhäusern - wenn in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen max. bis zur rückwärtigen Baugrenze zu errichten. Im Gebiet WA 3 sind bei Reihendruckhäusern Garagen, Carports und Stellplätze auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
A 6.2: Garagen sind auf der Zufahrtsseite (Garagentor) mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
A 6.3: Nicht zulässig sind Stellplätze in den Grundstücksflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze.
A 6.4: Nebengebäude sind in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von max. 15 m² umbauten Raumes zulässig. An der rückwärtigen und/oder an einer seitlichen Grundstücksgrenze darf nur 1 Nebengebäude errichtet werden.
A 7: Freizeulandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf nicht höher als 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, erfolgen.
A 8: Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen L 1 und L 2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu beladen. Innerhalb der mit L 2 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen nicht zulässig.
A 9: Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 + abs. 6 BauGB)
A 9.1: Baumpflanzungen entlang der Planstraßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind auf den Längsparksstreifen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Baumpflanzungen in einem Abstand von maximal 15 m vorzunehmen. Die Pflanzstandorte in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbenutzter Bereich) können in Anknüpfung an die örtlichen Standortverhältnisse in Längsrichtung um bis zu 3 m verschoben werden. Die Gesamtanzahl ist zu beibehalten.
Pflanzung von Straßenbäumen Bäumen 2, 3. Ordnung
Arten:
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten Spitz-Ahorn und Sorten
Carpinus betulus und Sorten Hainbuche und Sorten
Prunus avium „Pflena“ Zierkirsche
Pflanzqualität:
3x verpflanzte Hochstämme für den Straßenraum, Stammumfang 18-20 cm.
A 9.2: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
A 9.2.1: Maßnahmenfläche M 1
Die Maßnahmenfläche M 1 am östlichen Gebietrand sind mit Einzelbäumen, Hecken, Wiesen, Versickerungsbecken, sowie Holz- und Steinhaufen anzulegen.
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
• Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen regionaler Arten und Sorten
• Pflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme Stammumfang 16-18 cm
• Ansatz von RSM 8.1 Biotopflächen extensive Wiesen.
• Entwicklung von Sandrasen-Vegetation durch Initialsaat und Selbstaussaat als Ersatzbiotop von Sandrasenpflanzen, Wildblumen und Grasweiden
• Erhalt der vorhandenen Gebüschstämme mit abgestorbener Baum.
Für die Begrünungsmaßnahmen sind Gehölzarten der unter Ziffer C 5 der schriftlichen Hinweise aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.
A 9.2.2: Maßnahmenfläche M 2
Auf der Maßnahmenfläche M 2 sind die vorhandenen Streuobstbestände, Gebüsche und Ruderalvegetation zu erhalten und zu entwickeln.
A 9.2.3: Maßnahmenfläche M 3
Die Maßnahmenfläche M 3 am nördlichen Gebietrand ist mit Einzelbäumen, Hecke, Wiesen, Staudenfluren sowie einer Sandüne anzulegen.
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
• Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen regionaler Arten und Sorten
• Pflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme Stammumfang 16-18 cm
• Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen.
• Pflanzqualität: 2x verpflanzte Heister 200-250 cm, 2x verpflanzte Sträucher 80-100 cm
• Ansatz von RSM 8.1 Biotopflächen extensive Wiesen.
• Entwicklung von Sandrasen-Vegetation durch Initialsaat und Selbstaussaat als Ersatzbiotop von Sandrasenpflanzen, Wildblumen und Grasweiden
• Erhalt der vorhandenen Gebüschstämme mit abgestorbener Baum.
Für die Begrünungsmaßnahmen sind Gehölzarten der unter Ziffer C 5 der schriftlichen Hinweise aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.
A 9.2.4: Flächen für Gehölze einschließlich Gehölbäume (Saumvegetation) müssen mindestens 50 % der Maßnahmenflächen M 1, sowie M 3 bis M 6 betragen (einschließlich Versickerungsbecken). Mindestens 10 % der Maßnahmenflächen M 1 und M 3 bis M 6 sind als Mager- und Trockenrasen auszubilden, mind. 15 % als Wiese und mind. 25 % als Versickerungsbecken und Ruderalflächenelemente.
A 10: Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
A 10.1: Die externen Ausgleichsflächen im Gewann Sprauwaldacker (M 4, M 5, M 6) sind mit Einzelbäumen, Hecken, Wiesen, Staudenfluren, Holz- und Steinhaufen anzulegen. Auf der Fläche M 6 ist zusätzlich eine Fläche mit offenem Boden anzulegen als Ersatzbiotop für Trockerasenpflanzen, Wildblumen und Grasweiden.
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
• Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen lokaler Arten und Sorten
• Pflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme Stammumfang 16-18 cm
• Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen
• Pflanzqualität: 2x verpflanzte Heister 200-250 cm, 2x verpflanzte Sträucher 80-100 cm
• Ansatz von RSM 8.1 Biotopflächen extensive Wiesen.
• Anlage von Habitatstrukturen für Zaunleiden in Form von Holz- und Steinhaufen
• Aufhängen von Nistkästen als Vogelbrutplätze sowie Tages- und Sommerquartiere von Fledermäusen
• Entwicklung eines Trockenrasens durch Initialsaat und Selbstaussaat.
Für die Begrünungsmaßnahmen sind Gehölzarten der unter Ziffer C 5 der schriftlichen Hinweise aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.
A 10.2: Zuordnungsfestsetzung
Die in Textziffer A 10.1 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB Grundstücken im Bebauungsplangebiet anteilig zugeordnet.
A 11: Vorkanktionen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die nachfolgend aufgeführten Vorkanktionen zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigen Fall:
• Freie Schallschleifung innerhalb des Plangebietes
• Immissionshöhe "2. Obergeschoss".
Von diesen Festsetzungen kann unter den genannten Gründen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden.
A 11.1: Lärmpegelbereiche
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenpegel entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:
A 11.2: Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen auf zentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dem entsprechenden Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Für den Fall des vollständig bebauten Plangebietes können die Lärmpegelbereiche für jedes Gebäude geschoss- und fassadenweise in den Abbildungen 1.1.3, 1.2.3 und 1.3.3 der schallschichttechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht 11-2235, Dr. Grusicka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).
A 12: Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Bleiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, hergestellt als Straßenkörperfestgeste, als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

- B 2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
B.2.1: Die Gesamthöhe von Einfriedungen an den Erschließungsstraßen und in einem 3 m tiefen Streifen auf den privaten Grundstücken hinter der Straßenbegrenzungslinie darf das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK der angrenzenden Gehwegkante, nicht überschreiten.
B.2.2: Einfriedungen sind grundsätzlich offen zu gestalten. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Einfriedungen vorgesehen werden.
B.2.3: Abweichend von Textziffer B 2.1 und B 2.2 sind bei Eckgrundstücken an max. einer der Straße zugewandten Grundstücksseite auch geschlossene Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe, gemessen ab OK der angrenzenden Gehwegkante, von 1,80 m zulässig. Die geschlossenen Einfriedungen dürfen nicht als Mauern, Betonwände oder Metallwände hergestellt werden. Schrägwinkel sind zu berücksichtigen.
B.2.4: Zwischen den einzelnen Abschnitten der Doppelhäuser und den einzelnen Abschnitten der Reihenhäuser sind auf der Gartenseite Sichten aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,2 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäude-Außenwand, zulässig. Erforderlichenfalls dürfen Sichten die rückseitige Baugrenze überschreiten.
B 3 Vorgärten und Gestaltung der un bebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
B.3.1: Vorgärten, das sind Flächen mit max 5 m in Grundstücksiefe entlang der Straßenbegrenzungslinie an den Erschließungsstraßen, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
Im WA 1 und WA 2 sind die Vorgärten mindestens zur Hälfte gärtnerisch zu gestalten.
B.3.2: Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind vollständig und dauerhaft zu begrünen. Bepflanzungen mit Rasengrünflächen, Rasen/Grünpflaster, Schotterrasen und anderen vergleichbaren Materialen gelten in diesen Grundstücksteilen nicht als Grünflächen.
B.3.3: Je angfangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein hochstammiger gebietsheimischer Laubbäum oder ein Obstbaum-Hochstamm regionaler Arten und Sorten oder 5 mittelgroße bis große Sträucher gebietsheimischer Gebüsholze zu pflanzen.
B.4: Wasserversorgung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das von den privaten Grundstücken abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die bewachsene Bodenschicht zu versickern. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.
C SCHRIFTLICHE HINWEISE
C 1: Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
C 2: Bäume und tiefverwurzelte Sträucher im Bereich des unterirdischen Mischwasserkanals: Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefverwurzelten Sträuchern im Bereich des unterirdischen Mischwasserkanals soll ein Mindestabstand von 2,5 m ab Kanälchase eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsantrag, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.
C 3: Bepflanzungen im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsleitungen: Im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsleitungen sind die Bepflanzungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
C 4: Boden: Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausbesserungsmaßnahmen, sind die Anforderungen des Bodenschutz (BBSchöG und BBSchöV) zu beachten.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterdoben getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schutzhöhe max. 2 m, Schutz vor Vermischung etc.).
C 5: Pflanzenlisten
Für Pflanzungen im Gebiet sollen vorrangig folgende Arten verwendet werden:
Pflanzenliste 1: Regionale Obstbaumarten:
Juglans regia und Sorten Nusbaum
Prunus domestica und Sorten Pflaumen-Sorten
Malus domestica und Sorten Apfel-Sorten
Pyrus communis und Sorten Birnen-Sorten
Prunus persica und Sorten Pfirsichbaum
Pflanzenliste 2: Gebietsheimische Gehölze für Feldhecke und Feldgehölz:
Acer campestre Maßholder, Feld-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus minor Feld-Ulme
Sträucher:
Cornus sanguinea Roter Hirtengäule
Cornus avellana Gewöhnliche Hasel
Corylus laevis Zweigflügler Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Gehöhl Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Rosa canina Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
C 6: Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengitterstein, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,6 m ausgespart oder ausgelegt werden.
C 7: Eine unterirdische Versickerung in einen Rigolenlementen ist nur erlaubt, wenn bei Dachnebenbeständen, d.h. bei Gebäudenabschlüssen, Regenrinnen und Regenfall-rohren auf unbeschützte Metalle verzichtet wird. Ansonsten ist das anfallende schadlose Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenschicht zu versickern.
C 8: Für die Standsicherheit des im Geltungsbereich befindlichen Mastes Nr. 150 sind in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig. Es muss sichergestellt sein, dass eine ungehinderte Zufahrt zu dem Maststandort auch mit LKW jederzeit gewährleistet ist.
C 9: Die künftigen Grundstückseigentümer in den Erschließungsstraßen ohne Gehweg bzw. ohne gemeindeeigenen Grenzstreifen sind verpflichtet, die Errichtung von Belüchtungsanlagen (Kabel, Mast und Belüchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden.
C 10: Die in der Karte 3 des Anhang zum Umweltbericht mit V 4 (K) gekennzeichneten Bäume sind vor der Rodung auf den Großen Goldfäher zu überprüfen. Bei Besatz mit Larven ist eine fachgerechte Bergung, eine Aufzucht im Labor und ein Aussetzen der Käfer in der Umgebung sicherzustellen. Außerdem ist das Stamm- und Starkastholz potentieller Brutbäume zu bergen und auf den Ausgleichsflächen unterzubringen.
C 11: Bei Umsetzung der zentralen Versickerungseinrichtung ist darauf zu achten, dass die Wasserschicht keine Unfallgefahr darstellt.
C 12: Da vom Kampfmittelbelastungsgegenstand Baden-Württemberg Kampfmittel im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten, wird empfohlen, bei Umsetzung der Planung flächenhafte Voruntersuchungen durchzuführen.



- ZEICHNERKLÄRUNG
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und für die externen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
GRZ 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl
GFZ >= 0,8 höchstzulässige Geschossflächenzahl
= II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
WH Wandhöhe als Höchstmaß
FH Firsthöhe, Attikahöhe als Höchstmaß
4. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
n Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfrüstrichtung
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 3 BauNVO)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
o Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
o Öffentliche Parkplätze
o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
o öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Umspannstation (US) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
o Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
o Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
M 1 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
9. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Elektrofreileitung gemäß Planentwurf mit Schutzabständen
10. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrünung von Flächen für Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (s. textliche Festsetzung)
Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzungen)
Wirtschaftsweg
11. Nachrichtliche Übernahmen
Mischwasserkanal mit Schutzstreifen (2,50 m beidseitig ab Kanälchase) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
12. Hinweise
Entwässerungsmulde
Sichelfelder
Stellplätze
Vorschlag Gebäude
Vorschlag Grundstücksgrenzen
13. Gebietsbezeichnung
Schema Nutzungsschablone
Gebietsbezeichnung:
Vollverschiebung (Grundflächenzahl)
Gebäudezahl
Bauweise (Haarplatz)
Wandhöhe (Firsthöhe)

- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
9. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Elektrofreileitung gemäß Planentwurf mit Schutzabständen
10. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrünung von Flächen für Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (s. textliche Festsetzung)
Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzungen)
Wirtschaftsweg
11. Nachrichtliche Übernahmen
Mischwasserkanal mit Schutzstreifen (2,50 m beidseitig ab Kanälchase) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
12. Hinweise
Entwässerungsmulde
Sichelfelder
Stellplätze
Vorschlag Gebäude
Vorschlag Grundstücksgrenzen
13. Gebietsbezeichnung
Schema Nutzungsschablone
Gebietsbezeichnung:
Vollverschiebung (Grundflächenzahl)
Gebäudezahl
Bauweise (Haarplatz)
Wandhöhe (Firsthöhe)

- B GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO
B 1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
B 1.1 Dachform und Dachneigung
WA 4: Flachdach, flach geneigtes Dach: 0-30°
B 1.2 Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind je Doppelhaus und je Hausgruppe nur gleiche Dachformen und Dachneigungen zulässig.
B 1.3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gäuben) darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 70% der Gebäubreite betragen. Gäuben müssen vom First einen Abstand von mind. 0,75 m, vom Ortsgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
B 1.4 Im WA 1, WA 2 sowie WA 3 sind Satteldächer mit einer Neigung von über 15° mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Hochglänzende Oberflächen zur Dachdeckung sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.
B 1.5 Dachaufbauten zur energetischen Nutzung sind allgemein zulässig.
B 1.6 Nicht zulässig im WA 1 bis WA 4 sind unbeschützte Metalle als Materialien zur Dachendeckung (Kupfer, Zink, Blei).

- VERFAHREN
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde beschlossen am 28.03.2011
Früherzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Dem Vorentwurf des Bebauungsplans und dem Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren vorgezogene öffentliche Auslegung beschlossen am 14.11.2011
Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde öffentlich bekanntgemacht am 25.11.2011
Die früherezeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 05.12.2011 bis 09.01.2012
Früherzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Auslegung aufgerufen mit Schreiben vom 29.11.2011
Örtliche Auslegung des Entwurfs (§ 2 (2) BauGB)
Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren vorgezogene öffentliche Auslegung beschlossen am 20.07.2012
Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde öffentlich bekanntgemacht am 14.12.2012
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.12.2012 bis 30.07.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen mit Schreiben vom 31.07.2012
Erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 4a (3) BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen mit Schreiben am 10.12.2012
Die erneute Auslegung des Entwurfs wurde öffentlich bekanntgemacht am 14.12.2012
Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.12.2012 bis 18.01.2013
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a (3) BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen mit Schreiben am 18.12.2012
Die Stellungnahme erfolgte bis 19.01.2013
Abwägung und Satzung (§ 1 (7) und § 10 (3) BauGB, § 4 GemO)
Die fragestellerspezifischen Auslegungen der Bebauungspläne, der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und Beschluss über die Befreiung der Stellungnahmen gemäß § 8 und § 9 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgegeben.
Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgelegt, hinein, mitgeteilt mit Schreiben vom 18.02.2013
RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.03.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Baubauungsverordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)
Planzonesverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 388 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 66)
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 66)
Gesetz über die Umweltaußerungsverpflichtung (UUVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (GBl. I S. 1726)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (GBl. S. 148)
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erhaltungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 2005 (GBl. 2005 S. 740), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 808, 816)
LAGE IN DER GEMEINDE
KARTENAUSSCHNITT: GeobaseDaten © Landes府 für GeoInformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgi.bwl.de; A.Z. 2013-07-09; BSW, Blatt 60103
GEMEINDE BRÜHL
BEBAUUNGSPLAN mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO
I.O. M 1:1.000
Stand: 18.02.2013
STADTLAND+ ARCHITEKTUR FISCHER