

**Bebauungsplan Ausschnitt „Kurze Gewann und Am Brötzingler Wegle“  
Teilgebiet „Rodrücken“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 (1-7) BauGB und BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 (3) 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe sind als Höchstgrenze festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der mittleren natürlichen Geländeoberkante im Bereich des Baukörpers und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut und ist auf 7 Meter festgesetzt.

Oberirdische Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Ihre Länge darf höchstens 30 m betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu 25 % überschritten werden.

5. Flächen für Gemeinbedarf  
(§ 9 (1) 5 BauGB)

Die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird für eine Kindertagesstätte und einen Treff für Kinder und Jugendliche festgesetzt.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. Flächen zur Abwasserbeseitigung  
(§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Die Mulden sind als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser festgesetzt. Dort ist das in den angrenzenden Bauflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln, um die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs möglichst gering zu halten. Durch die Versickerung bzw. Verdunstung wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

Die öffentlichen Parkplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im eigentlichen Baugebiet werden als Ausgleich für den erschließungsbedingten Eingriff Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Versickerungsmulden, Anlage von Obstbaumwiesen – Maßnahmenrn. Hs 3, Hs 4) festgesetzt, die den Erschließungsflächen gleichmäßig zugeordnet sind.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des eigentlichen Baugebietes werden als Ausgleich für den baubedingten Eingriff Ausgleichsmaßnahmen (Enz 5, Hs 1, W 39, Na 8, Wö 12, Wö 13) festgesetzt, die den Bauflächen gleichmäßig zugeordnet sind.

9. Erhalten, Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Je Planstraße ist die im Plan durch Eintrag festgesetzte Anzahl von hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laub- / Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet. Geeignete Arten enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste.

Alle festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen. Bei den Baumanpflanzungen kann von den Standorten der Planzeichnung geringfügig abgewichen werden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv zu begrünen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der dahinter liegenden Grundstücke, unterirdische Entsorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten, durch die das Niederschlagswasser der entsprechenden Grundstücke in die anschließenden Mulden geleitet wird.

Das festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht umfasst als Leitungsrecht die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der dahinter liegenden Baugrundstücke festgesetzt.

**B. Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 74 LBO)

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

1.1 *Dächer*

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 38°. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Traufhöhe einheitlich zu wählen.

Die maximale Einzellänge von Dachgauben beträgt 2,00 m. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

1.2 *Fassaden*

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2. Werbeanlagen und Automaten  
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Lichtwerbung ist unzulässig.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Vorzugsweise sollten Baum- und Straucharten verwendet werden, die in der beigelegten Pflanzenliste aufgeführt sind.

**C. Hinweise**

1. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde, oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze und Straßenverkehrsgrün ist unverbindlich.

3. Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

4. Im Plangebiet sind zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses Mulden geplant. Für Grundstücke, die nicht daran angeschlossen werden können, sollen entsprechende Einzelmaßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z.B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann. Flächenhafte Verrieselung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist bei geeignetem Untergrund einer Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen. Die rechtlichen und technischen Voraussetzungen einer Verrieselung bedürfen der Einzelfallbeurteilung im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren.

5. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

6. Konstruktiv und gestalterisch geeignete Fassaden sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden. Geeignete Arten für eine Fassadenbegrünung enthält die der Begründung beigelegte Pflanzenliste.

7. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigelegt.