

**Bebauungsplan Ausschnitt „Klemmstraße“
Teilgebiet „Büchenbronn“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

Die nach § 3 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe 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 Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von insgesamt maximal 35 m zu errichten.

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

Nebenanlagen und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden Geräteschuppen mit einer Grundfläche bis 5 qm.

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

5. 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.

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

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum (Obstbaum) anzupflanzen.

Für Schutz- oder Heckenpflanzungen am Ortsrand sind nur heimische Strauch- und Schnithecken-Gehölze der Pflanzenliste (siehe Anlage) zulässig.

Alle festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Soweit für den höhenmäßigen Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen keine Stützmauern festgesetzt sind und zum notwendigen Ausgleich von Höhenunterschieden auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen angelegt werden müssen, sind diese zu dulden. Werden von den Grundstückseigentümern anstelle der im Bebauungsplan für den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche ausgewiesenen Anlage von Böschungen Stützmauern errichtet, so darf eine derartige Stützmauer talseitig eine Höhe von maximal 1,50 m und bergseitig eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1. Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 38 Grad zu errichten. Zusammenhängende Hauseinheiten sind in Dachneigung und Traufhöhe aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Dachlänge zulässig, wenn sie zur Traufe einen Mindestabstand von 0,5 m, zum First und Ortgang einen Mindestabstand von je 1 m einhalten.

1.2. Fassaden

Zusammenhängende Hauseinheiten sind in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

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

2.1. *Anlage/Pflege von Gärten*

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.

2.2. *Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen*

Einfriedigungen sind als Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedigungen in Form von frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In oder von der Straße aus gesehen hinter den Hecken kann ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe errichtet werden. Geeignete Arten für Hecken enthält die der Begründung beigelegte Pflanzenliste.

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. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigelegt.