



ZEICHNERKLÄRUNG

Aktivierungen für Rechtsgrundlagen:
 - BaUG = Baugesetzbuch
 - BauNVO = Baunutzungsverordnung
 - LBO = Landesbauordnung

PLANNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Erläuterung in Teil 21 u. 17

Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA1 Einschränkungen zu § 4 (2) u. (3) BauNVO
 - WA2 Einschränkungen zu § 4 (1) 3) BauNVO
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude gem. § 9 (1) 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)
 Erläuterung in Teil 12

Grundsicherung (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 z.B. GRZ = 0,4

Höhe baulicher Anlagen
 - GH1 – Firsthöhe als Höchstgrenze 7,5 m über EFH
 - GH2 – Firsthöhe als Höchstgrenze 8,5 m über EFH
 - GH3 – Firsthöhe als Höchstgrenze 10,0 m über EFH
 - GH4 – Firsthöhe mind. 7,5 m / max. 8,5 m über EFH
 - GH5 – Firsthöhe mind. 9,5 m / max. 10,5 m über EFH
 - GH6 – Firsthöhe mind. 12,0 m / max. 15,0 m über EFH

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
 Erläuterung in Teil 21.13 und 21a

Offene Bauweise
 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Abweichende Bauweise

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 Die maßgeblichen Gebäudeseiten der Hauptgebäude sind Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 (1) 1 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Loggen eingetragen sowie unter a) und Ziffer 1,4 beschrieben.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 Erläuterung in Teil 14

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 u. 23 (5) BauNVO)
 Erläuterung in Teil 14

Offene Garage (überdacht, Stellplatz), GGa/GTGA
 Ein-/Ausfahrt für Garagen/Gemeinschaftsanlagen

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindergarten

Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 und 26 BauGB)
 Erläuterung in Teil 21.14 und 14

Sommerfeste, Gehweg mit Höhenengabe

Alleinstellplätze/Alleinstellweg (gemischte Verkehrsfäche) mit Höhenengabe

Fuss- und Radweg

Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Öffentlicher Parkplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsrhin

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
 Erläuterung in Teil 11a

Planungstafel (eigentlich)
 Typographischer Bestandteil des Verbandssystems Wälderbuch/Stadtbuch vom Mai 2002
 Höhenangabe: Vermessungsgebäude Ambrusch + Partner, April 2002 (Nähen im Neuen System)

Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
 Erläuterung in Teil 11a

Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Ver- u. Entsorgung

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
 - Ortsrandbegrenzung
 - Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 u. 21 BauGB)
 Erläuterung in Teil 11 u. 11.3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Befragungen/Ausrichtungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14 BauGB)

z.B. Pflanzengröße 1
 Pflanzgebiet für Einzelbäume
 Pflanzgebiet für Sträucher

Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
 Erläuterung in Teil 11.5

Obergrenze der Erdgeschosshöhe z.B. 42,00 m ü.N.N.
 Obergrenze der Garagenfußbodenhöhe z.B. 408,40 m ü.N.N.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)
 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)
 Erläuterung in Teil 21.1

Früherichtung der Hauptgebäude
 Wechselseitige Früherichtung zugelassen

Gemischte Dachflächen, unterschiedl. Dachformen zulässig
 PD
 SD
 Satteldach
 30°-38°
 Dachneigung (in Allrad) festgesetzt, z.B. 30°-38°

SONSTIGE PFLANZEN UND HINWEISE
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß d. Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
 Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
 Flurstücksnummer
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Geplante Grundstücksgrenze (unveränderlich)
 Bestehendes Hauptgebäude
 Bestehendes Nebengebäude
 Bestehende Höhenlinien
 Grenze Landschaftsschutzgebiet
 Standort für Müllsammelbehälter
 Entwässerungsgraben
 Füllschema der Nutzungsschablone
 WA GH 1 7,5 m
 0,4
 30°-38°
 GG min. 400 qm

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), hinsichtlich des Verfahrens: Baugesetzbuch (BauGB 1998) in der Fassung vom 27.10.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB 2004

2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.11.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (BGBl. S. 895)

B RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH – ALLGEMEINE ANWANDEN
 Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (2) BauGB).
 Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C TEILWEISE FESTSETZUNGEN
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 ff. BauNVO)
 a) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Betriebe des Betriebsbergbaus sind als Ausnahme zulässig, weitere Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 2 – 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 b) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind nur Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 c) Die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1,7 beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)
 a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 1,4), der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 (1) 1 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Loggen eingetragen sowie unter a) und Ziffer 1,4 beschrieben.
 b) Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe / GH) wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze durch Entzug im Loggen festgesetzt. Bezugspunkte sind die Obergrenze der zulässigen Erdgeschosshöhe (EFH) der baulichen Anlagen gemäß Ziff. 1,15 und die Oberkante des Dachfirsts der Gebäude.
 Die zulässige Höhe der Gebäude zwischen EFH und Oberkante Dachfirst wird gemäß Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
 - GH 1 = 7,50 m als Höchstgrenze
 - GH 2 = 8,50 m als Höchstgrenze
 - GH 3 = 10,00 m als Höchstgrenze
 - GH 4 = 7,50 m als Mindest- und 8,50 m als Höchstgrenze
 - GH 5 = 9,50 m als Mindest- und 10,00 m als Höchstgrenze
 - GH 6 = 12,00 m als Mindest- und 15,00 m als Höchstgrenze

c) Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1) Ziff. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
 Entsprechend den Entwürfen im Loggen sind als Bauweise festzusetzen die Form der "Offenen Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 Bei der "Abweichenden Bauweise (A)" werden die Wohngebäude über seitlich angebaute Garagen miteinander verbunden ("Verleihenbauweise"). Soweit innerhalb der Baugrenzen möglich, sind die Gebäude (GB) an der nördlichen Grundstücksgrenze aus dem Grenzabstand und zur süd-westlichen Grundstücksgrenze mit einem seitlichen Abstand von mindestens 5,0 m zu errichten. Für seitliche Abstände zwischen Wohngebäude und Grundstücksgrenze ist mit Zwischenbänken zu schließen, die neben den in der Abstandstabelle angegebenen Garagen auch Aufstellplätze enthalten können. Die Tiefe der Zwischenbänke darf 9,0 m, die Gebäudehöhe (GBH) gem. Ziff. 1,2 b) bis Satteldach 5,5 m nicht übersteigen.

1.5 Mindestmaß von Baugrundstückflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.
 b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Anlagen für die Kleintierhaltung sind gemäß § 23 (3) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Abstellräume für Fahrräder und Kleintiere i.S.v. § 20 (2) Ziff. 1 a) LBO auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Grundstücks bei einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und einem ungebauten Raum von max. 20 qm.

1.6 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
 Gemäß Entwürfen im Loggen ist für einen Teil der Baugrundstücke die Größe der Grundstücksflächen auf Mindestgröße begrenzt.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.9 Verkehrsgrün (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 0,2 m betragen. Zwischen Garagenorten und öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand kann unterschritten werden, wenn das Garagenort mit Fernbedienung automatisch geöffnet werden kann.

1.10 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.11 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
 Erläuterung in Teil 11a

1.12 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
 Erläuterung in Teil 11a

1.13 Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Ver- u. Entsorgung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), hinsichtlich des Verfahrens: Baugesetzbuch (BauGB 1998) in der Fassung vom 27.10.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB 2004

2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.11.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (BGBl. S. 895)

B RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH – ALLGEMEINE ANWANDEN
 Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (2) BauGB).
 Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C TEILWEISE FESTSETZUNGEN
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 ff. BauNVO)
 a) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Betriebe des Betriebsbergbaus sind als Ausnahme zulässig, weitere Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 2 – 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 b) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind nur Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 c) Die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1,7 beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)
 a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 1,4), der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 (1) 1 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Loggen eingetragen sowie unter a) und Ziffer 1,4 beschrieben.
 b) Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe / GH) wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze durch Entzug im Loggen festgesetzt. Bezugspunkte sind die Obergrenze der zulässigen Erdgeschosshöhe (EFH) der baulichen Anlagen gemäß Ziff. 1,15 und die Oberkante des Dachfirsts der Gebäude.
 Die zulässige Höhe der Gebäude zwischen EFH und Oberkante Dachfirst wird gemäß Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
 - GH 1 = 7,50 m als Höchstgrenze
 - GH 2 = 8,50 m als Höchstgrenze
 - GH 3 = 10,00 m als Höchstgrenze
 - GH 4 = 7,50 m als Mindest- und 8,50 m als Höchstgrenze
 - GH 5 = 9,50 m als Mindest- und 10,00 m als Höchstgrenze
 - GH 6 = 12,00 m als Mindest- und 15,00 m als Höchstgrenze

c) Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1) Ziff. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
 Entsprechend den Entwürfen im Loggen sind als Bauweise festzusetzen die Form der "Offenen Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 Bei der "Abweichenden Bauweise (A)" werden die Wohngebäude über seitlich angebaute Garagen miteinander verbunden ("Verleihenbauweise"). Soweit innerhalb der Baugrenzen möglich, sind die Gebäude (GB) an der nördlichen Grundstücksgrenze aus dem Grenzabstand und zur süd-westlichen Grundstücksgrenze mit einem seitlichen Abstand von mindestens 5,0 m zu errichten. Für seitliche Abstände zwischen Wohngebäude und Grundstücksgrenze ist mit Zwischenbänken zu schließen, die neben den in der Abstandstabelle angegebenen Garagen auch Aufstellplätze enthalten können. Die Tiefe der Zwischenbänke darf 9,0 m, die Gebäudehöhe (GBH) gem. Ziff. 1,2 b) bis Satteldach 5,5 m nicht übersteigen.

1.5 Mindestmaß von Baugrundstückflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.
 b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Anlagen für die Kleintierhaltung sind gemäß § 23 (3) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Abstellräume für Fahrräder und Kleintiere i.S.v. § 20 (2) Ziff. 1 a) LBO auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Grundstücks bei einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und einem ungebauten Raum von max. 20 qm.

1.6 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
 Gemäß Entwürfen im Loggen ist für einen Teil der Baugrundstücke die Größe der Grundstücksflächen auf Mindestgröße begrenzt.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.9 Verkehrsgrün (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 0,2 m betragen. Zwischen Garagenorten und öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand kann unterschritten werden, wenn das Garagenort mit Fernbedienung automatisch geöffnet werden kann.

1.10 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.11 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
 Erläuterung in Teil 11a

1.12 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
 Erläuterung in Teil 11a

1.13 Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Ver- u. Entsorgung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), hinsichtlich des Verfahrens: Baugesetzbuch (BauGB 1998) in der Fassung vom 27.10.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB 2004

2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.11.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (BGBl. S. 895)

B RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH – ALLGEMEINE ANWANDEN
 Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (2) BauGB).
 Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C TEILWEISE FESTSETZUNGEN
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 ff. BauNVO)
 a) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Betriebe des Betriebsbergbaus sind als Ausnahme zulässig, weitere Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 2 – 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 b) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind nur Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 c) Die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1,7 beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)
 a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 1,4), der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 (1) 1 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Loggen eingetragen sowie unter a) und Ziffer 1,4 beschrieben.
 b) Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe / GH) wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze durch Entzug im Loggen festgesetzt. Bezugspunkte sind die Obergrenze der zulässigen Erdgeschosshöhe (EFH) der baulichen Anlagen gemäß Ziff. 1,15 und die Oberkante des Dachfirsts der Gebäude.
 Die zulässige Höhe der Gebäude zwischen EFH und Oberkante Dachfirst wird gemäß Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
 - GH 1 = 7,50 m als Höchstgrenze
 - GH 2 = 8,50 m als Höchstgrenze
 - GH 3 = 10,00 m als Höchstgrenze
 - GH 4 = 7,50 m als Mindest- und 8,50 m als Höchstgrenze
 - GH 5 = 9,50 m als Mindest- und 10,00 m als Höchstgrenze
 - GH 6 = 12,00 m als Mindest- und 15,00 m als Höchstgrenze

c) Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1) Ziff. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
 Entsprechend den Entwürfen im Loggen sind als Bauweise festzusetzen die Form der "Offenen Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 Bei der "Abweichenden Bauweise (A)" werden die Wohngebäude über seitlich angebaute Garagen miteinander verbunden ("Verleihenbauweise"). Soweit innerhalb der Baugrenzen möglich, sind die Gebäude (GB) an der nördlichen Grundstücksgrenze aus dem Grenzabstand und zur süd-westlichen Grundstücksgrenze mit einem seitlichen Abstand von mindestens 5,0 m zu errichten. Für seitliche Abstände zwischen Wohngebäude und Grundstücksgrenze ist mit Zwischenbänken zu schließen, die neben den in der Abstandstabelle angegebenen Garagen auch Aufstellplätze enthalten können. Die Tiefe der Zwischenbänke darf 9,0 m, die Gebäudehöhe (GBH) gem. Ziff. 1,2 b) bis Satteldach 5,5 m nicht übersteigen.

1.5 Mindestmaß von Baugrundstückflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.
 b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Anlagen für die Kleintierhaltung sind gemäß § 23 (3) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Abstellräume für Fahrräder und Kleintiere i.S.v. § 20 (2) Ziff. 1 a) LBO auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Grundstücks bei einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und einem ungebauten Raum von max. 20 qm.

1.6 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
 Gemäß Entwürfen im Loggen ist für einen Teil der Baugrundstücke die Größe der Grundstücksflächen auf Mindestgröße begrenzt.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.9 Verkehrsgrün (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 0,2 m betragen. Zwischen Garagenorten und öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand kann unterschritten werden, wenn das Garagenort mit Fernbedienung automatisch geöffnet werden kann.

1.10 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.11 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
 Erläuterung in Teil 11a

1.12 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
 Erläuterung in Teil 11a

1.13 Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Ver- u. Entsorgung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), hinsichtlich des Verfahrens: Baugesetzbuch (BauGB 1998) in der Fassung vom 27.10.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB 2004

2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.11.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (BGBl. S. 895)

B RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH – ALLGEMEINE ANWANDEN
 Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (2) BauGB).
 Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C TEILWEISE FESTSETZUNGEN
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 ff. BauNVO)
 a) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Betriebe des Betriebsbergbaus sind als Ausnahme zulässig, weitere Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 2 – 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 b) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind nur Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 c) Die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1,7 beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)
 a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 1,4), der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 (1) 1 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Loggen eingetragen sowie unter a) und Ziffer 1,4 beschrieben.
 b) Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe / GH) wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze durch Entzug im Loggen festgesetzt. Bezugspunkte sind die Obergrenze der zulässigen Erdgeschosshöhe (EFH) der baulichen Anlagen gemäß Ziff. 1,15 und die Oberkante des Dachfirsts der Gebäude.
 Die zulässige Höhe der Gebäude zwischen EFH und Oberkante Dachfirst wird gemäß Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
 - GH 1 = 7,50 m als Höchstgrenze
 - GH 2 = 8,50 m als Höchstgrenze
 - GH 3 = 10,00 m als Höchstgrenze
 - GH 4 = 7,50 m als Mindest- und 8,50 m als Höchstgrenze
 - GH 5 = 9,50 m als Mindest- und 10,00 m als Höchstgrenze
 - GH 6 = 12,00 m als Mindest- und 15,00 m als Höchstgrenze

c) Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1) Ziff. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
 Entsprechend den Entwürfen im Loggen sind als Bauweise festzusetzen die Form der "Offenen Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 Bei der "Abweichenden Bauweise (A)" werden die Wohngebäude über seitlich angebaute Garagen miteinander verbunden ("Verleihenbauweise"). Soweit innerhalb der Baugrenzen möglich, sind die Gebäude (GB) an der nördlichen Grundstücksgrenze aus dem Grenzabstand und zur süd-westlichen Grundstücksgrenze mit einem seitlichen Abstand von mindestens 5,0 m zu errichten. Für seitliche Abstände zwischen Wohngebäude und Grundstücksgrenze ist mit Zwischenbänken zu schließen, die neben den in der Abstandstabelle angegebenen Garagen auch Aufstellplätze enthalten können. Die Tiefe der Zwischenbänke darf 9,0 m, die Gebäudehöhe (GBH) gem. Ziff. 1,2 b) bis Satteldach 5,5 m nicht übersteigen.

1.5 Mindestmaß von Baugrundstückflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.
 b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Anlagen für die Kleintierhaltung sind gemäß § 23 (3) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Abstellräume für Fahrräder und Kleintiere i.S.v. § 20 (2) Ziff. 1 a) LBO auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Grundstücks bei einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und einem ungebauten Raum von max. 20 qm.

1.6 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
 Gemäß Entwürfen im Loggen ist für einen Teil der Baugrundstücke die Größe der Grundstücksflächen auf Mindestgröße begrenzt.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
 Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GGVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem im Loggen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubauen.

1.9 Verkehrsgrün (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 0,2 m betragen. Zwischen Garagenorten und öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand kann unterschritten werden, wenn das Garagenort mit Fernbedienung automatisch geöffnet werden kann.

1.10 Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB