

FLÄCHENHAFTES PFLANZGEBOT (PFG.)
Die mit "PFG" bezeichneten Flächen sind als niedriger beplantzte Fläche mit einzelnen standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 73 LBO i.V. mit § 73 (6) LBO und § 9 (4) BauGB)
(§ 73 (1) LBO)
- Außenwände sind überwiegend als Putzflächen auszuführen.
- Die Dächer (Dachflächen jeweils mit gleicher Neigung) sind als Satteldächer bzw. Walmdächer auszuführen.
- Die Dachneigung ergibt sich aus den unter 1.2 angeführten Trauf- bzw. Firsthöhen.
- Als Ausnahme sind auch gewölbte Dächer zulässig.
- Als Dachdeckung ist rote bis rotbraune Ziegelddeckung zu verwenden, Dachbearbeitung ist zulässig. Bei gewölbten Dächern ist als Dachdeckung auch verzinktes bzw. Kupferblech zulässig.
- Dachaufbauten sind unzulässig.
- Ausnahmen sind Aufbauten für Fahrstuhlschächte. Diese sind mittig in den Gebäuden zu platzieren. Sie dürfen eine Grundfläche von 3 m x 3 m nicht überschreiten und die Dachaufbaufläche mehr als 1 m überragen.
- Ein Ausbau des Daches ist zulässig, jedoch sind Belichtungsf lächen nur an den Giebelseiten der Dächer zulässig.
- Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.

2.2 Außenantennen
(§ 73 (1) 3 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Antenne (Gemeinschaftsantenne) zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 (1) 5 LBO i.V. mit § 11 (1) LBO)
Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hauszugänge sind bezüglich der Gestaltung und der Materialwahl mit den angrenzenden öffentlichen Flächen abzustimmen.
Die Höhenangaben im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sind auf einer Breite von 4 m entlang der Grundstücksgrenze nicht zu überschreiten.

2.4 Einfriedigungen
(§ 73 (2) LBO)
Einfriedigungen sind abweichend von § 52 (1) 28 LBO genehmigungspflichtig.
Die an öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Flächen dürfen nicht eingetriedet werden.
Die Höhenangaben im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sind auf einer Breite von 4 m entlang der Grundstücksgrenze nicht zu überschreiten.

3. Nachträglich übernommene Festsetzungen / Hinweise
(§ 9 (1) 6 BauGB)
3.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege
Die ausführenden Firmen sind auf die Weidpflicht von Bodenfunden (§ 20 Denkmalschutzgesetz) hinzuweisen.
3.2 Wasserwirtschaftsamt Besigheim
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

TEXTTEIL:
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB, BauNVO)
1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Die Nutzungsarten nach BauNVO § 6 (2) 6 (Gartenbaubereich) und 7 (Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl nach Pläneinschrieb als Höchstgrenze.
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ab einer lichten Höhe von 2,30 m mitzurechnen.
Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (3) BauNVO und § 111 (1) 8 LBO)
Jeweils als Pläneinschrieb als Höchstgrenze.
Traufhöhe, sie wird gemessen von Angabe EFH im Bebauungsplan bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante bezogen auf EFH.

1.3 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Freileitungen geben die Firststrichtungen der Dächer an. Sie sind verbindlich.

1.5 Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind außerhalb der festgesetzten Bereiche nicht zulässig.

1.6 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) II BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie. Zur Realisierung des Verkehrsnetzes und der Fußwege sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke dauernd zu dulden.

1.8 Mit Gehrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)
Für die im Bebauungsplan mit "gr" ausgewiesenen Flächen gilt ein öffentliches Gehrecht.
Zulieferverkehr ist auf den Gehrechtsflächen möglich.

1.9 Pflanzgebote
(§ 9 (1) 25 a BauGB)
Max. Traufhöhe (TH) über EFH (§ 73 (1) 7 LBO)
Max. Firsthöhe (FH) über EFH (§ 73 (1) 7 LBO)
Die gekennzeichneten Standorte bzw. Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Pflanzgebot für Einzelbäume
Es sind großkronige Solitärbäume (z.B. Linde, Ahorn) STU 20 - 25 cm zu verwenden.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
Z Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO i.V. mit § 2 LBO)
BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)
Richtung der Gebäudeaußenwände / Firststrichtung
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)
Flächen für Stellplätze
Ein- und Ausfahrbereich für Tiefgaragen und Stellplätze

VERKEHRSLINIEN (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die Aufteilung gilt als Richtlinie

STRAßENVERKEHRSFLÄCHE
Geh- und Fußweg
Öffentliche Parkierungsfläche
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbindung (Bushaltestelle)

MIT BESONDEREN RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) 21 BauGB)
Öffentliches Gehrecht
Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
Flächenhafte Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)
Max. Erdgeschosfußbodenhöhe über EFH

EFH
TH Max. Traufhöhe (TH) über EFH (§ 73 (1) 7 LBO)
FH Max. Firsthöhe (FH) über EFH (§ 73 (1) 7 LBO)
GRENZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

