

## **TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Meisenhof" Schrozberg - Bartenstein**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, die Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert 1993, die Landesbauordnung 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Zulässig sind innerhalb der überbaubaren Flächen eine Turn- und Festhalle, Spielanlagen für Kinder und Jugendliche sowie zugehörige Nebenanlagen bis 40 cbm umbauten Raum.

##### **1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

Wohngebäude,  
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zugelassen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltungen,  
Gartenbaubetriebe,  
Tankstellen

##### **1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Zulässig sind:

Kleinere und mittlere Gewerbebetriebe in geschlossenen Hallen oder vergleichbare Gewerbebetriebe, deren Lästigkeitsgrad nicht höher ist. Der Lästigkeitsgrad von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen darf das "nicht wesentlich störende" Maß eines Mischgebietes an der Grenze des Gewerbegebietes nicht überschreiten.

Folgende Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind **zugelassen**:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebslei-

ter sind allgemein zugelassen.

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise unzulässig; Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht erwünscht.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die GFZ im eingeschränkten Gewerbegebiet wird nicht festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt; sie ergibt sich durch die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Außenwand- und Firsthöhen.

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Höhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf 2/3 der Gebäudelänge folgende Maße nicht überschreiten:

bergseits	3,75 m
talseits	4,50 m

Die Höhe der Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet darf - gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika - auf 2/3 der Gebäudelänge 4,50 m nicht überschreiten:

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf folgende Maße nicht überschreiten:

allgemeines Wohngebiet	eingeschränktes Gewerbegebiet
max. 7,75 m	max. 8,5 m

### 2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,70 m über der gewachsenen Geländeoberfläche bzw. angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten. Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf. Bei Steigung der Straße wird die der Längsseite des Gebäudes zugewandte Straßenseite gemittelt.

## 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind gemäß Planeinschrieb:

Im WA Einzelhäuser bis 25 m Gebäudelänge.

Im GEe bis 50 m Gebäudelänge.

## 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

**5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen ist pro Gebäude auf max. 2 Wohnungen beschränkt.

**6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zugelassen.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

**7. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Bepflanzung, Einfriedung, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

**8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.

**9. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als 'Grünflächen' dargestellten Flächen zulässig.

Die PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

**10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**Flächenhafte Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugebietes und innerhalb der Grünflächen sind als Hochstämme zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten.

### 10.1 Obstbaumreihe entlang der Kreisstraße

Für die festgesetzten Baumstandorte können Apfel- und Birnenhochstämme aus nachfolgendem Auszug des Kreissortimentes frei ausgewählt werden:

Sortiment Apfel:

- Jakob Fischer
- Brettacher
- Schöner von Nordhausen
- Bohnapfel
- Kardinal Bea

Sortiment Birnen:

- Schweizer Wasserbirne
- Grüne Jagdbirne
- Palmischbirne
- Metzger Bratbirne

### 10.2 Erschließungsstraßen

Für die festgesetzten Bäume entlang der Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag als Hochstämme festgesetzt:

Erschließungsstraße A:

(AQ) *Acer platanoides* "Emerald Queen" (Spitzahorn); HST, 3x verpfl.; 12/14

Erschließungsstraße B:

(TG) *Tilia cordata* "Greenspire" (Stadtlinde); HST, 3x verpfl.; 12/14

Erschließungsstraße C (2. BA):

(AE) *Acer campestre* "Elsriyk" (Feldahorn); HST, 3x verpfl.; 12/14

Die Baumstandorte können gegebenenfalls bis um 2,0 m verlegt werden.

### 10.3 Gehölzpflanzung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet, Pflanzgebot P 1

Für die festgesetzten Bäume werden gemäß Planeintrag folgende Hochstämme zur Auswahl festgesetzt:

Bäume:

(Fe) *Fraxinus excelsior* (gemeine Esche); HST, 3x verpfl.; 12/14.

(Pa) *Prunus avium* (Vogelkirsche); HST, 3x verpfl.; 12/14.

Die Gehölzpflanzung ist als fünfreihige Hecke in folgendem Mischungsverhältnis anzulegen.

05 % *Acer campestre*, Feldahorn; Heister 2x verpfl.; 125-150

05 % *Carpinus betulus*, Hainbuche; Heister 2x verpfl.; 125-150

15 % *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel; Strauch 2x verpfl.; 100-150

05 % *Corylus avellana*, Haselnuß; Strauch 2x verpfl.; 100-150

15 % *Euonymus europaeus*, Pfaffenhütchen; Strauch 2x verpfl.; 100-150

10 % *Ligustrum vulgare*, Gemeiner Liguster; Strauch 2x verpfl.; 100-150

- 10% *Lonicera xylosteum*, Gemeine Heckenkirsche; Strauch 2x verpfl.; 100-150
- 10% *Rosa canina*, Hundsrose; Strauch 2x verpfl.; 100-150; auf der Südseite im Randbereich
- 10% *Rosa rubiginosa*, Zaunrose; Strauch 2x verpfl.; 100-150; auf der Südseite im Randbereich
- 05 % *Syringa vulgaris*, Flieder; Strauch 2x verpfl.; 100-150
- 15 % *Viburnum lantana*, Wolliger Schneeball; Strauch 2x verpfl.; 100-150

Die Abpflanzung ist beidseitig von einer zweischürigen Wiese einzufassen.

Die Wiese ist zweimal im Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt erst nach Beendigung der Wiesen-  
hauptblüte - ab Ende Juni erfolgen darf.

#### 10.4 Östliche Siedlungseingrünung, Pflanzgebot P 2

Die Gehölzpflanzung ist als mindestens zweireihige, ungeschnittene Hecke nach folgender Pflanzen-  
zusammenstellung im Mischungsverhältnis 50% Heister/Sträucher und 50% Ziergehölze anzulegen:

Heimische Heister und Sträucher:

- Acer campestre*, Feldahorn; Heister 2x verpfl.; 125-150
- Carpinus betulus*, Hainbuche; Heister 2x verpfl.; 125-150
- Comus sanguinea*, Roter Hartriegel; Strauch 2x verpfl.; 100-150
- Corylus avellana*, Haselnuß; Strauch 2x verpfl.; 100-150
- Euonymus europaeus*, Pfaffenhütchen; Strauch 2x verpfl.; 100-150
- Ligustrum vulgare*, Gemeiner Liguster; Strauch 2x verpfl.; 100-150
- Lonicera xylosteum*, Gemeine Heckenkirsche; Strauch 2x verpfl.; 100-150
- Rosa canina*, Hundsrose; Strauch 2x verpfl.; 100-150;
- Rosa rubiginosa*, Zaunrose; Strauch 2x verpfl.; 100-150
- Viburnum lantana*, Wolliger Schneeball; Strauch 2x verpfl.; 100-150.

Ziergehölze:

- Buddleia alternifolia*, Hänge-Buddleie; Str. 2x verpfl. Tb 60-100
- Colutea aborescens*, Blasenstrauch; Str. 3 Triebe 60-100
- Comus alba* Sorten, Weißer Hartriegel; Str. 5 Triebe 100-150
- Corylus maxima* "Purpurea", Purpurhasel; Str. 3 Triebe 60-100
- Deutzia magnifica* Sorten, Hoher Sternchenstrauch; Str. 4 Triebe 100-150
- Forsythia*-Sorten, Forsythie; Str. 4 Triebe 100-150
- Philadelphus coronarius*, Bauernjasmin; Str. 5 Triebe 100-150
- Prunus laurocerasus* Sorten, Lorbeer-Kirsche; 2x verpfl. m.B. 60-80
- Spiraea x arguta*, Brautspiere; Str. 4 Triebe 60-100
- Spiraea* "Grefsheim", Weiße Rispen-Spiere; Str. 4 Triebe 60-100
- Spiraea vanhouttei*, Prachtspiere; Str. 5 Triebe 100-150
- Syringa vulgaris* und Sorten, Flieder; Str. 8 Triebe 100-150
- Weigela florida* und Sorten, Hoher Glockenstrauch; Str. 5 Triebe 100-150

#### 10.5 Begrünung des Lärmschutzwalls, Pflanzgebot P 3

Gemäß Planeintrag sind als Hochstämme zu pflanzen:

- (Fe) *Fraxinus excelsior* (gemeine Esche); HST, 3x verpfl.; 12/14.
- (Pa) *Prunus avium* (Vogelkirsche); HST, 3x verpfl.; 12/14
- (PP) *Prunus avium* (Wildkirsche); HST, 3x verpfl.; 12/14

Ca. 25% der Fläche ist mit Feldgehölzgruppen gemäß separat aufzustellendem Bepflanzungsplan zu  
bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als zweischürige Wiese anzulegen. Die Wiese ist zweimal im

Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt erst nach Beendigung der Wiesenhauptblüte ab Ende Juni erfolgen darf.

#### 10.6 Eingrünung von Stellplätzen

Bei der Anlage von **Stellplätzen** ist für je 6 PKW-Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zusätzlich zu den o.a. Pflanzgebote anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

#### 11. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Gemäß Planeintrag sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

#### 12. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden. Evtl. notwendige Leitungsverlegungen gehen voll zu Lasten der Bauherrschaft.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO 96)

#### 13. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

#### 14. Garagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sollen baulich und farblich aufeinander abgestimmt werden.

#### 15. Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung 2 Stellplätze, mit zwei Wohnungen 3 Stellplätze herzustellen.

#### 16. Zwerchbauten (§ 74 Abs. 1 LBO)

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Tiefe mind. 0,50 m vor dem Hauptgebäude

- Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.

#### **17. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Walmdächer sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Pultdächer zugelassen.

Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Die Dachneigung für Garagen kann bis auf 35° herabgesetzt werden. Dachfarbe rot.

Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig; die Dachneigung der Aufbauten hat mind. 20° zu betragen. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### **18. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

#### **19. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb Hecken oder im Gebäude ausgebildet werden.

#### **20. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 50 LBO)**

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände bedürfen der Kenntnisgabe bzw. Genehmigung.

#### **21. Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstücks sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nicht zulässig.

Werbung über der Attika bzw. Traufe ist unzulässig.