WA 1	II
GRZ 0,4	0,8
a	E/ED
WH max. 6,7 m	GH max. 11,7 m
Zahl der Wohnungen: max. 2	

WA 2	II
GRZ gemäß Textziffer A 2.1	GFZ gemäß Textziffer A 2.2
o	E/ED
WH max. 6,7 m	GH max. 11,7 m
Zahl der Wohnungen: max. 2	

WA 3	III
GRZ 0,35	1,0
a	E
WH max. 10,0 m	GH max. 13,0 m
Zahl der Wohnungen: min. 4 und max. 10	

WA 4	II
GRZ 0,3	0,6
a	E/ED
WH max. 6,7 m	GH max. 11,7 m
Zahl der Wohnungen: max. 2	

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GRZ = 0,4 — höchstzulässige Grundflächenzahl
GFZ = 0,6 — Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
a, ED — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
WH — Wandhöhe (als Höchstmaß)
GH — Gebäudehöhe, Attikahöhe (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
E — Nur Einzelhäuser zulässig
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
HK — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P — öffentliche Parkplätze
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
FWR — Öffentliche Verkehrsfläche, selbstständiger Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

TR — Flächen für Umspannstationen (Trafo)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
SPL — Öffentlicher Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmenflächen M 1 bis M 6 gemäß Textziffer A 6.2 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) (GGa = Gemeinschaftsgaragen, GSt = Gemeinschaftsstellplätze)
A,B,C — Zuordnung gem. Textziffer A 5.2.3
Wirtschaftsweg

nachrichtlich

unterirdische Versorgungsleitungen (HG=Hochdruckleitung Gas; HW=Hauptwasserleitung; FW=krtl. Frischwasserleitung)
Überschwemmungsbereich bei hundertjährlichem Hochwasser (Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg)

Hinweise

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne gemäß Bezeichnung im Plan (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 1.3)
Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
Vorschlag Gebäude
Vorschlag Grundstücksgrenzen
F+R — Vorschlag Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen
P — öffentliche Parkplätze innerhalb off. Verkehrsflächen

Gebäudebezeichnung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Hauptdy
Wandhöhe	max. Gebäudehöhe
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	

Schema Nutzungsschablone

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1 Art der baulichen Nutzung

A 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4)
(§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 4 BauNVO)

A 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen
Im WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

A 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Ausnahmsweise können im WA 1 bis WA 4 folgende Nutzungen zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

A 1.1.3 Unzulässige Nutzungen
Im WA 1 bis WA 4 sind nicht zulässig die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung:
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im WA 1 bis WA 4 sind nicht zulässig die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A 2 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

A 2.1 Grundflächenzahl

A 2.1.1 Im WA 2 beträgt die Grundflächenzahl
- für Grundstücke, auf denen die Häuser beidseitig ohne Grenzabstand (Reihenmittelhäuser) errichtet werden: GRZ 0,45;
- für Grundstücke, auf denen die Häuser einseitig ohne Grenzabstand (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) errichtet werden: GRZ 0,35.

A 2.2 Geschossflächenzahl

A 2.2.1 Im WA 2 beträgt die Geschossflächenzahl
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand (Reihenmittelhäuser) errichtet werden: GFZ 0,9;
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) errichtet werden: GFZ 0,7.

A 2.3 Höhe baulicher Anlagen

A 2.3.1 Bezugspunkt:
Für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen bildet die Geländeoberkante (OGK) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

A 2.3.2 Wandhöhe:
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.

A 2.3.3 Max. Gebäudehöhe:
Die max. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußeren oberen Gebäudeabschluss (First, Attika).

A 2.3.4 Zulässige Überschreitung der Wandhöhe

A 2.3.4.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 darf die max. zulässige Wandhöhe von 6,7 m unter den folgenden Voraussetzungen überschritten werden:
- Die Gebäude müssen flach geneigte Dächer mit nicht mehr als 25° Dachneigung aufweisen und
- das oberste Geschoss muss an mind. 1 Seite um mind. 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurücktreten.

A 2.3.4.2 Im WA 1 bis WA 4 darf die max. zulässige Wandhöhe auch durch untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 4 m je Gebäude (z.B. Treppenhäuser) überschritten werden.

A 2.3.4.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe darf in keinem Fall überschritten werden.

A 2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A 2.4.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

A 2.4.2 Im WA 3 müssen die Wohngebäude jeweils zwischen 4 und 10 Wohnungen enthalten.

A 3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A 3.1 Im WA 1, WA 3 und WA 4 gilt die abweichende Bauweise.
Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind jedoch Gebäudelängen nur bis max. 25 m zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

A 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A 4.1 Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Terrassen bis zu einer Größe von max. 20 m² auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

A 4.2 Im WA 4 sind Terrassen bis zu einer Größe von max. 30 m² auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

A 4.3 Im WA 1 bis WA 4 können die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise um max. 1,50 m zur Straßen- und zur Gartenseite hin - bei Eckgrundstücken auch zur seitlichen Straßenseite hin - überschritten werden.
Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä. Für Terrassen gelten die vorgenannten Festsetzungen.
Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 5 Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

A 5.1 Nebengebäude

A 5.1.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind Nebengebäude auch in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von jeweils max. 20 m² umbauten Raumes zulässig.

A 5.1.2 Im WA 3 sind Nebengebäude auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von jeweils max. 20 m² umbauten Raumes zulässig.

A 5.2 Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

A 5.2.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GSt)" sind nur zulässig:
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze.

A 5.2.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GSt)" sind nur zulässig:
- Gemeinschaftsstellplätze.

A 5.2.3 Anrechnung und Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO):
Der Grundstücksfläche des WA 2 und WA 3 (S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GSt) entsprechend der jeweiligen Zuordnung zum Baufenster (A, B, C) hinzuzurechnen.

A 5.3 Garagen und Stellplätze

A 5.3.1 Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen, d.s. die Flächen ab Straßenbegrenzungslinie bis max. zur rückwärtigen Baugrenze, zu errichten.

A 5.3.2 Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GSt)" zulässig.

A 5.3.3 Im WA 3 sind ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen bis max. zur rückwärtigen Baugrenze und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSt)" zulässig.
Im WA 3 sind oberhalb der Geländeoberfläche nur ebenerdige Stellplätze zulässig. Garagen sind oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

A 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A 6.1 Straßenbeleuchtung

A 6.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten mit UV-armen insektenfreundlichen Lampen (z.B. Natriumdampflampen) zugelassen.

A 6.2 Maßnahmenflächen M 1 bis M 6

A 6.2.1 Innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 5 ist die Führung von öffentlichen Fuß- und Radwegen zulässig. Die Fuß- und Radwege können frei geführt werden und sind in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen.

A 6.2.2 Innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenflächen M 1, M 3, M 4 und M 5 ist die Anlage von Versickerungsmulden zulässig.

A 6.2.3 Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 5
Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 2 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage von extensiven Wiesen auf insg. mind. 0,78 ha
- Anlage von Grünflächen mit Blütensträuchern, Stauden und Rasen auf insg. mind. 0,3 ha
- Anpflanzen von insg. mind. 11 Bäumen zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen
- Pflanzung von mind. 10 Bäumen 1. Ordnung entlang der Planstraße F. Diese sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen zu pflanzen.

Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 5 sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung von Hecken auf insg. mind. 0,03 ha

A 6.2.4 Maßnahmenfläche M 3 und M 4
Innerhalb der Maßnahmenflächen M 3 und M 4 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage von extensiven Wiesen

A 6.2.5 Maßnahmenfläche M 6
Innerhalb der Maßnahmenfläche M 6 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Der innerhalb der Maßnahmenfläche bestehende Wirtschaftsweg ist zu erhalten.
- Auf der Maßnahmenfläche M 6 ist eine Saumvegetation aus Gräsern und Kräutern am Waldrand durch Sukzession zu entwickeln.

A 6.3 Maßnahmenflächen A 1 bis A 4 (externe Ausgleichsmaßnahmen)

A 6.3.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche A 1 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
- Anlage einer Feldhecke mit Gras-Kraut-Saum. Die Hecke ist auf rd. 0,11 ha und die Saumvegetation auf rd. 0,33 ha herzustellen.
- Es sind mind. 9 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

A 6.3.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche A 2 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
- Anlage von Grasstreifen mit Gebüschgruppen. Die Gebüsche sind auf rd. 600 m² und die Saumvegetation auf rd. 3.300 m² herzustellen.
- Es sind mind. 2 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

A 6.3.3 Die Maßnahmenflächen A 3 und A 4 sind als Nassweisen in Form von Kohldistel-Glattafterwiesen anzulegen.

A 6.4 Maßnahmenfläche C 1 und C 2 (CEF-Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes)

A 6.4.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche C 1 sind ergänzend zu Textziffer C 9.1 der schriftlichen Hinweise folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:
- Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse (ca. 10 Stein- und Holzhaufen) auf vorhandenen Vegetationsflächen.

A 6.4.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche C 2 sind ergänzend zu Textziffer C 9.1 der schriftlichen Hinweise folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:
- Anlage von 750 m² Kies-/ Schotterflächen für die Blauflügelige Ödlandschrecke.

A 6.5 Zuordnungsfestsetzung

A 6.5.1 Die in Textziffer A 6.3 und 6.4 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Bebauungsplangebiet anteilig zugeordnet.

A 7 Sonstige gründerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A 7.1 Baumpflanzungen entlang der Planstraßen

A 7.1.1 Stamvorlanpassungen
Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (entlang der Planstraßen) können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse um max. 3 m in Längsrichtung verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Gesamtanzahl ist beizubehalten.

A 7.1.2 Pflanzqualität
Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemäß FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004) zu pflanzen.
In Verkehrsflächen oder bei ungeeigneten Bodenverhältnissen sind Pflanzgruben gemäß FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen" Teil 1 (Ausgabe 2005) und Teil 2 (Ausgabe 2004) mit mind. 12 m² Volumen und mind. 1,5 m Tiefe herzustellen. Auf befestigten Flächen sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,0 m² auszubilden. Die Baumstämme sind gegen Anfahren und der Wurzelbereich gegen Überfahren zu sichern.

A 7.1.3 Für die Baumpflanzungen sind Arten aus der Pflanzenliste 1 unter Ziffer C 2.1.1 der schriftlichen Hinweise zu verwenden; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.

A 7.2 Baumpflanzungen entlang der Planstraße E auf privaten Grundstücken

A 7.2.1 Anzahl und Art
An den in der Planzeichnung auf privaten Grundstücken entlang der Planstraße E festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumarten sind aus der Pflanzenliste 1 (Textziffer C 2.1.1 der schriftlichen Hinweise) auszuwählen; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.

A 7.2.2 Standortanpassungen
Die Pflanzstandorte können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse um max. 3 m in Längsrichtung verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Gesamtanzahl ist beizubehalten.

A 7.2.3 Pflanzqualität
Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemäß FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004) zu pflanzen.
In Verkehrsflächen oder bei ungeeigneten Bodenverhältnissen sind Pflanzgruben gemäß FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen" Teil 1 (Ausgabe 2005) und Teil 2 (Ausgabe 2004) mit mind. 12 m² Volumen und mind. 1,5 m Tiefe herzustellen. Auf befestigten Flächen sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,0 m² auszubilden. Die Baumstämme sind gegen Anfahren und der Wurzelbereich gegen Überfahren zu sichern.

A 7.3 Dachbegrünung von Tiefgaragendecken

A 7.3.1 Die Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden, sind zu begrünen.
Die Dachbegrünung ist als Intensivbegrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Stärke des Vegetationssubstrats: mind. 30 cm.

A 7.4 Herstellung, Pflege und Erhalt von Pflanzungen

Alle Bepflanzungen nach den Festsetzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A 8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Innerhalb eines 3 m breiten Streifens beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - sind die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenbaukörpers erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen und/oder Aufschüttungen zulässig und zu dulden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B 1.1 Dachform, Dachneigung

B 1.1.1 Im WA 3 sind zulässig:
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 25°.

B 1.1.2 Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° zulässig.

B 1.1.3 Werden die Doppelhaushälften von Doppelhäusern bzw. die Hausabschnitte von Hausgruppen gemeinsam errichtet und ist das Einverständnis der betroffenen Grundstückseigentümer planungsrechtlich abgesichert (z.B. über eine Baulast), können von den vorstehenden zwingenden Festsetzungen auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden unter der Voraussetzung, dass für die Doppelhäuser bzw. für die Hausgruppen jeweils gleiche Dachneigungen und Dachformen vorgesehen werden.

B 1.1.4 Staffelgeschosse

B 1.1.4.1 Im WA 3 müssen bei der Errichtung von Gebäuden mit Staffeldachgeschossen dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

B 1.1.4.2 Im WA 1, WA 2 und WA 4 müssen bei der Errichtung von Gebäuden mit Staffeldachgeschossen dessen Außenwände
- bei freistehenden Gebäuden auf mindestens einer Seite und
- bei Gebäuden, die einseitig oder beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf mindestens einer nicht angebauten Seite

um jeweils mindestens 1 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

B 1.1.4.3 Staffeldachgeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.

B 1.1.5 Bei Errichtung von Gebäuden mit gegeneinander höhenversetzten Pultdächern darf der Höhenversprung der First/e nicht mehr als 1,2 m betragen.

B 1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

B 1.2.1 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge betragen.
Gauben müssen vom First einen Abstand von mind. 1,0 m und vom Ortgang einen Abstand von ebenfalls mind. 1,0 m einhalten.

B 1.2.2 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge betragen.

B 1.2.3 Solaranlagen müssen blendfrei für die umgebende Bebauung sowie den Straßenverkehr sein.

B 1.3 Dacheindeckung

B 1.3.1 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

B 1.3.2 Hochglänzende Oberflächen zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.

B 1.3.3 Dachflächen und Dachrebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

B 2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 2.1 Die Gesamthöhe von Einfriedungen an den Erschließungsstraßen und in einem 3 m tiefen Streifen auf den privaten Grundstücken hinter der Straßenbegrenzungslinie darf Mauern mit 0,80 m, jeweils gemessen ab OK der angrenzenden Gehwegvinkerkante bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten.

B 2.2 Einfriedungen sind grundsätzlich offen zu gestalten. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Einfriedungen vorgesehen werden.

B 2.3 Zwischen den einzelnen Abschnitten der Doppelhäuser und den einzelnen Abschnitten der Reihenhäuser sind auf der Gartenseite Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,2 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäude-Außenwand, zulässig.
Erforderlicherfalls dürfen Sichtblenden die rückseitige Baugrenze überschreiten.

B 3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 3.1 Vorgärten

B 3.1.1 Die Vorgartenzonen - das sind Flächen mit max. 5 m Grundstückstiefe entlang der Straßenbegrenzungslinien an den Erschließungsstraßen - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

B 3.1.2 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind die Vorgartenzonen mind. zu 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.

B 3.1.3 Garagen sind in der Vorgartenzone nicht zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken auf max. 1 Stellplatz davon abgewichen werden.

B 3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

B 3.2.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind vollständig und dauerhaft zu begrünen. Befestigungen mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und anderen vergleichbaren Materialien gelten in diesen Grundstücksteilen nicht als Grünflächen.

B 3.2.2 Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger gebietseinheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm regionaler Arten und Sorten oder 5 mittelgroße bis große Sträucher gebietseinheimischer Gehölzarten zu pflanzen.

B 4 Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

B 4.1 Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachzweisen:
2 Stellplätze je Wohnung

B 5 Wasserwirtschaft (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

B 5.1 Das auf den privaten Grundstücken abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Einsichtnahme in DIN-Normen
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können über die Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.

C 2 Pflanzempfehlung

C 2.1 Für Pflanzungen im Gebiet sollen vorrangig folgende Arten verwendet werden:

C 2.1.1 **Pflanzenliste 1: Bäume**

Deutscher Name	Wissenschaft. Name
Bäume 1. Ordnung (über 20 m):	
Spitz-Ahorn und Sorten	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde und Sorten	Tilia cordata
Bäume 2. Ordnung (über 12 /15 - 20 m):	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

C 2.1.2 **Pflanzenliste 2: Obstbäume**

Deutscher Name	Wissenschaft. Name
Nussbaum	Juglans regia und Sorten
Pflaumen-Sorten	Prunus domestica und Sorten
Apfel-Sorten	Malus domestica und Sorten
Birnen-Sorten	Pyrus communis und Sorten
Pfirsichbaum	Prunus persica und Sorten

C 2.1.3 **Pflanzenliste 3: Gebietsheimische Gehölze für Feldhecke und Feldgehölz:**

Deutscher Name	Wissenschaft. Name
Bäume:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus minor
Sträucher:	
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticа
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

C 2.1.4 **Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen**

Deutscher Name	Wissenschaft. Name
Rankpflanzen (Klettertilfe notwendig):	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana „Rubens"
Waldrebe	Clematis - Hybriden
Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelieber	Lonicera capriflolium
Kletterrosen	Rosa spec.
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterpflanzen (selbst klimmend):	
Trompetenblume	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni"
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

C 2.2 Pflanzenpunkte:
Die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind unmittelbar nach dem Abschluss der Tiefbauarbeiten (Straße) und der Erdarbeiten (Versickerungsbecken) durchzuführen. Der günstigste Zeitpunkt für Pflanzmaßnahmen ist das Winterhalbjahr.

C 3 Baumpflanzungen im Leitungsbereich
Standorte von Bäumen und teilwurzelnden Sträuchern sind so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m (Stammachse - Leitungsachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 4 Archäologische Denkmalpflege
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Karlsruhe oder dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Auf die Ardnrhung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

C 5 Belange des Klimaschutzes und der Wasserwirtschaft

C 5.1 Es wird aus klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen empfohlen Dächer extensiv zu begrünen. Dabei sollte eine mind. 8 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorgesehen werden. Es sollten heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

C 5.2 Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.

C 6 Belange des Bodenschutzes
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzu