
**BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEIL**
**GEMEINDE HORGENZELL-KAPPEL
"BERGÄCKER III"**

PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 1. BauGB, § 4. BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet, -WA-
 Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 3. BauNVO)
 Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl -GRZ- als max. zulässiger Wert sowie durch die Wand- und Gebäudehöhe (s. zeichn. Teil).
 Auf die GRZ anzurechnende Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen das Maß der jeweils zulässigen GRZ bis 0,05 überschreiten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken).
- 1.2.1. - VOLLGESCHOSS (§ 9 (1) BauGB § 16 (2) 3 BauNVO)
 Anzahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im zeichn. Teil
- 1.3. HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)
 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe richtet sich nach der vorhandenen Straßenhöhe. Sie darf, im rechten Winkel zur Straßenachse, bezogen auf die nordöstliche Gebäudekante des Hauptgebäudes nicht mehr als 30 cm darüber liegen. Die Fußbodenhöhen der Garagen und überdachten Stellplätze dürfen max. 30 cm ober- oder unterhalb der anschließenden Straßenhöhe liegen.
 Die Höhenlage des Schmutzwasserkanals in der öffentlichen Straße berücksichtigt ein normales Kellergeschoss mit einer Geschosshöhe von 2,50 m als Entwässerungshöhe.
 Zur Geländegestalt s. Text 2.3., zur Höhenbegrenzung der Gebäude s. Text 1.4.1..
- 1.3.1. - GEBÄUDEHÖHEN (§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO)
 Die Höhe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe.
 Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut -WH-. Max. 30%

- der Wandlänge darf von der Außenwandflucht zurückspringen, ohne diese veränderte Wandhöhe in die Höhenbegrenzung einzubeziehen.
Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial.
Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
- 1.4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Offene Bauweise
- 1.4.1. - HAUSFORM (§ 22 (2) BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser
- 1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil. Nebenanlagen sowie offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 1.6. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) S. 3. BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO sind je Hauptgebäude auf max. 1 Stck., bis max. 30 m³ umbauter Raum begrenzt.
- 1.7. GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15. BauGB)
s. zeichnersicher Teil, -ö- öffentlich, als Kinderspielplatz bzw. Freihaltezone für spätere Baugebietserweiterung. Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstückszufahrten nicht zugelassen. Dies betrifft nicht die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen für den Kinderspielplatz.
- 1.8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 20. BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.
Als Maßnahme wird festgesetzt:
- Ausweisung von Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraße auf privaten Flächen und der öffentlichen Grünflächen, s. Ziff. 1.10.
- 1.8.1. - BODENVERSIEGELUNG (§ 9 (1) 20 BG)
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksfläche sind zu vermeiden.
- 1.9. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. BauGB)
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzgebot).
Die nach dem Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume

sind nach der Pflanzliste zu wählen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich mind. 1 Baum zu pflanzen. Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation um maximal 4,0 m verschoben werden. Das Nachbarrecht ist zu beachten, sofern der Standort der Bäume nicht im Bebauungsplan festgelegt ist.

PFLANZLISTE

Als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Birke (Betula pendula)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Kirschbaum / Hochstämme
- Walnuss / Hochstämme / Sämlinge

Als Sträucher:

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Als Kletterpflanze:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
(Parthenocissus tric. Veitchii)

1.10. VERKEHRSFLÄ- CHEN

(§ 9 (1) 11. BauGB)
öffentlich: Straße, Parkplätze s. zeichn. Teil

1.11. LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 21 BauGB)
Leitungsrecht LR1 für die unterirdische Ableitung von Oberflächenwasser zugunsten der Gemeinde (s. Fests. 2.4.), Lage s. zeichn. Teil

Leitungsrecht LR2 zugunsten der EnBW für die vorhandenen unterirdisch verlegten Elektroleitungen.

- 1.12. GELÄNDEANPASSUNG (§ 9 (1) 20. BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wenn technisch erforderlich auch Stützmauern, sind auf den Baugrundstücken zu dulden, bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Tiefe von 1,0 m.
- 1.13. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil
- HINWEISE
- GRUNDSTÜCKE Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:
- die Größe der Baugrundstücke,
 - die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude
 - die Grundstücksgrenzen
 - die Lage der Garagen und Stellplätze im Bauquartier
- ARCHÄOLOGIE Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
- DRAINAGEN Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. Auf das Merkblatt Grundwasserschutz" wird verwiesen.
Es wird empfohlen den Keller als sogen. "Weiße Wanne" auszubilden.
- AUSGLEICHSMASSNAHMEN Durchführung von Ersatzmaßnahmen, hier Pflanzung einer Baumreihe am Gemeindeverbindungsweg Kappel – Richtung Firmetsweiler