

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB u. §1-15 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Lageplan - allgemeines Wohngebiet "WA"

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB u. §§16 bis 21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl "GRZ" (§16(2)1 u. §19 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Lageplan - GRZ 0,3 bzw. 0,4

#### **2.2 Geschoßflächenzahl "GFZ" (§16(2)2 u. §20 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Lageplan - GFZ 0,6 bzw. 1,0

Die Garagenflächen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächen unberücksichtigt (§21a(4)3. BauNVO).

#### **2.3 Vollgeschosse (§16(2)3 u. §20 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Lageplan - II bzw. III

Hinweis:

Durch die Hanglage und die Begrenzung der Traufhöhe ist das 2. bzw. 3. Vollgeschoß u.U. nur im Hang- oder Dachgeschoß möglich, eventuell auch nicht mehr als Vollgeschoß. Dies ist abhängig vom jeweiligen Gebäudeentwurf (Höhenlage EG, Höhe Kniestock).

#### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16(2)4 u. §18 BauNVO)**

Die Höhe der Traufe über der bestehenden Geländeoberfläche darf in den Gebieten mit der Festsetzung

- a) Z = II höchstens 6,6 m
- b) Z = III höchstens 8,6 m betragen

Hinweis:

Als Traufhöhe gilt die Definition der Wandhöhe nach §6(4)LBO (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut).

Als Ausnahme kann diese Höhe auf max. 3 m Trauflänge an einer Seite um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt nicht für turmartige Anbauten.

**3. Bauweise (§9(1)2 BauGB und §22 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Lageplan - offene Bauweise

bzw. - offene Bauweise, nur Hausgruppen

bzw. - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser

**4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)**

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Gebäudehauptseiten sowie die Hauptfirstrichtung sind entsprechend der Pfeilrichtung im Planeintrag auszurichten. Senkrecht zur Hauptrichtung stehende Firste (untergeordnete Firste) sind zugelassen, wenn diese kürzer und niedriger als der Hauptfirst sind.

**5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§9(1)4 BauGB u. §12 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. in den hierfür ausgewiesenen Ga-Flächen zulässig.

Stellplätze und Carports, sowie Garagen mit der Zufahrt parallel zur Fahrbahnachse, können auch auf den nicht überbaubaren Flächen, die an die Erschließungsstraße angrenzen, zugelassen werden.

Zwischen den Garagenzufahrten und den Erschließungsflächen sowie zwischen aneinander angrenzenden Zufahrten, bzw. Stellplätzen sind Absperrungen jeder Art nicht zugelassen.

**6. Nebenanlagen (§9(1)4 BauGB u. §14 BauNVO)**

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von §2(2)LBO sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf Grundstücksflächen, die von der Erschließungsfläche abgewandt sind (rückwärtiger Bereich hinter den Wohngebäuden), zugelassen.

**7. Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**

Die im Lageplan dargestellte interne Gliederung der Verkehrsflächen gilt nicht als Festsetzung sondern nur als Hinweis.

**8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder §9(1)10 BauGB)**

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung u.a. über 0,8 m Höhe, gemessen von der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche, freizuhalten.

**9. Böschungen u. Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§9(1)26 BauGB)**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen notwendigen Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind von den Anliegern auf deren Grundstück zu dulden.

**10. Geh- und Leitungsrechte (§9(1)21 BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan werden Gehrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt (rückwärtiger Zugang zu Gärten).

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. (Schadenersatz wird nicht geleistet).

**11. Pflanzgebot (§9(1)25 BauGB)****11.1 Pflanzgebot Gehölzstreifen (pfg. 1)**

In den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist zur Abgrenzung zur freien Landschaft und gegenüber den Weinbauflächen ein Gehölzstreifen als dichte Hecke anzupflanzen.

Die Art der Bepflanzung wird vom Amt für Landwirtschaft, Landschaft- und Bodenkultur Tauberbischofsheim vorgegeben.

**11.2 Pflanzgebot für Bäume**

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein mittel-, bzw. großkroniger Baum zu pflanzen. Außerdem ist je ein mittel-, bzw. großkroniger Baum an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen zu pflanzen.

**11.3 Für sämtliche Gehölzpflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten (siehe o.g. Liste) und Obstbäume zu verwenden. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.**

Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die in der "Gehölzliste für Pflanzungen in der freien Landschaft" des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis von 1993 für die Standorte 3 und 4 aufgeführt sind sowie aesculus in Arten, platanus acerifolia und taxus baccata.

**11.4 Bindung für Erhaltung von Hecken (pfg.2)**

Die im Lageplan gekennzeichneten Hecken gelten als Biotop und sind deshalb zu erhalten.

**12. Außenbeleuchtung (§9(1)24 BauGB)**

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum zulässig.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§73(1)1 LBO)

### 13. Dachform,- neigung und gestaltung

- 1 3 . 1 Es sind nur Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer zulässig.
- 1 3 . 2 Dachneigung 33° - 43°  
Die Neigung der beiden Dachhälften muß bei den Sattel- und Pultdächern gleich sein.
- 1 3 . 3 Als Material zur Dachdeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in den Farben hellrot, dunkelrot bis rotbraun zu verwenden.
- 1 3 . 4 Dächer von Garagen und sonstigen Anbauten sind in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzugleichen. Als Ausnahme können sie als begehbare Flachdach ausgeführt werden, wenn sie im Anschluß an das Gebäude als Wohnterrasse dienen.
- 1 3 . 5 Dachbänder als Brüstungen sind nicht zugelassen.
- 1 3 . 6 Dächer von Garagen, die in den Hang eingegraben sind, können als Flachdach ausgeführt werden, wenn sie begrünt werden.
- 1 3 . 7 Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Giebel-, abgeschlepptem oder flachem Dach zugelassen. Anders ausgestaltete Dachformen sind dafür und für Anbauten nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind nur bis zu einer Einzelbreite von 2,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens 1/3 der Trauflänge des jeweiligen Hauptdaches zugelassen. Zum Ortgang sind mindestens 2 m Abstand zu halten.

Pro Dachfläche sind maximal 3 Dachfenster mit einer Einzelbreite von höchstens 1,0m zugelassen.

### 14. Oberflächen der Außenwände

Die Oberflächen der Außenwände von baulichen Anlagen sind in geschlammtem Mauerwerk, Putz oder Holzschalung auszuführen.  
Für die Außenwandflächen sind helle gedeckte Erdfarben zu wählen.

### 15. Nebenanlagen

Je Hauseinheit sind Nebenanlagen, die bauliche Anlagen im Sinne von §2 LBO sind, bis zu einer Größe von höchstens 70 cbm umbauten Raum zulässig.

Nebenanlagen sind, soweit möglich, mindestens jedoch die Außenflächen, in Holz auszuführen.

Zur Gestaltung der Außenflächen der Nebenanlagen gelten die Festsetzungen der Ziffer 13 und 14. Die Dächer können mit flacherer Neigung ausgeführt werden als in 13.2 festgesetzt, wenn diese begrünt oder mit Brettschalung gedeckt sind.

**16. Gestaltung der Grundstücke (§ 73 (1)5 LBO)**

- 16.1** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als naturnahe Wiesen- und Gartenflächen zu gestalten.
- 16.2** Befestigte Flächen sind möglichst klein zu halten.  
Befestigte Flächen sind aus möglichst wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, z.B. Pflaster, Platten mit Fugen, Rasenpflaster oder wassergebundene Beläge.
- 16.3** Als Einfriedigungen sind nur senkrechte Holzlattenzäune oder Drahtzäune mit einer Höhe von 0,75 bis 1,1m sowie lebende Einfriedigungen aus Laubgehölzen wie in Punkt 11 Pflanzgebot festgesetzt, zu verwenden.
- 16.4** (§ 73(2)1 LBO)  
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (Höhenlinienplan) zugelassen.  
Als Ausnahme können höhere Aufschüttungen gegen die bergseitigen Gebäudewände zugelassen werden.  
An der talseitigen Grundstücksgrenze ist mit Stützmauern ein Abstand von mind. 2 m, mit Böschungen ein Neigungswinkel flacher als 1:4, einzuhalten.

Stuttgart, den 14.06.94  
geändert 20.09.94  
geändert 8.05.95