

Bebauungsplan
„Hochtalstraße II“
Stadtteil Gerlachsheim



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan **jeweils in der aktuell geltenden Fassung** sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Regionalplan Heilbronn-Franken

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Gebäude gemäß § 4 (2) BauNVO, die dem Wohnen dienen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Räume für Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

- Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (§ 19 BauNVO)

- Die GRZ darf im Einzelfall nicht überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 (§ 20 BauNVO)

- Im Hauptgebäude integrierte Garagen und Stellplätze bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).
- Mitzurechnen sind hingegen Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Untergeschoss und oberste Geschosse), einschließlich ihrer Umfassungswände (§ 20 (3) BauNVO).

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

- Maximale Traufhöhe (TH): 6,00 m = maximal zulässige Traufhöhe, gemessen von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Erdgeschossfußbodenhöhe EFH: 227,86 ü. N.N.

Zahl der Vollgeschosse II (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

- Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschriften:

- Einzel- und Doppelhäuser

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch das im Zeichnerischen Teil dargestellte Baufenster, in Anlehnung an § 23 (3) BauNVO, bestimmt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätzen und Garagen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (11) Nr. 2 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche, über die das Plangebiet angegliedert wird, ist im Zeichnerischen Teil dargestellt und festgesetzt.

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

Zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Ausnahme: Bei Stellplätzen und Garagenzufahrten sind die Anforderungen an die Wasserschutzzone III A zu erfüllen.

8. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf dem Baugrundstück sind zwei großkronige, heimische Bäume zu pflanzen. Hecken sind ebenfalls mit heimischen Gehölzen anzulegen.