

Gemeinde Gaiberg

## Bebauungsplan

Krautäcker Teil I - 2. Änderung  
Teilaufhebung und Erweiterung

Schriftliche Festsetzungen

Ingenieurbüro WEESE + ZUBER GmbH

Im Schilling 4 , 69181 Leimen

Tel. 06224/73380

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) BauGB

- 1.1.1 Reines Wohngebiet  
Ausnahmen  
§ 3 BauNVO
- Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen  
§ 4 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen
  4. Gartenbaubetriebe
  5. Tankstellen
- sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.3 Ausschluß von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
- Mit Bezug auf § 1 (5) BauNVO sind die unter § 4 (2) BauNVO
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- aufgeführten Nutzungen und Zwecke ausgeschlossen.
- 1.1.4 Ausschluß von Nutzungen im Mischgebiet
- Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen
7. Tankstellen
  8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO
- mit Bezug auf § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.5 Mischgebiet  
Ausnahmen  
§ 6 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO, Vergnügungsstätten, sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.6 Nebenanlagen  
§ 14 (1) BauNVO
- In den Wohngebieten mit Hausgruppen sind Nebenanlagen in Form von Geräteschuppen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Baufenster zulässig. Sie dürfen max. 15 m<sup>3</sup> umbauter Raum, eine Firsthöhe von max. 2,5 m und eine Traufhöhe von max. 1,7 m über der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche der baulichen Anlage haben.
- Auf Grundstücken mit einer Grundfläche von mind. 5,0 ar sind Nebenanlagen im Anschluß an das Baufenster bis zu einer Grundfläche von 1,5% der Grundstücksfläche zulässig. Die Abstandsflächen nach LBO sind einzuhalten. Die Traufhöhe darf max. 1,7 über der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche liegen, die Firsthöhe darf die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) BauGB

---

- 1.2.1 Anrechenbare Grundfläche  
§ 19 (4) BauNVO
- Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden.

Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

Das gleich gilt für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wenn der Substrataufbau ab Oberkante Betondecke mind. 0,50 m beträgt.

- 1.2.2 Anrechenbare Geschoßfläche  
§ 20 BauNVO
- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschoßfläche mitzurechnen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO

---

- 1.3.1 Offene Bauweise nur Einzelhäuser
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.

- 1.3.2 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

- 1.3.3 Offene Bauweise nur Hausgruppen
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen.

- 1.3.4 Überschreitung Baugrenze
- Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Einrichtungen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser bis zu 3,0 m überschritten werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten  
§ 9 (1) 4 BauGB

---

- 1.4.1 Anordnung von Garagen
- Soweit im Plan nicht besondere Flächen ausgewiesen werden, ist bei Garagen die parallel zur Straße angeordnet werden ein Abstand von 2,0 m und bei senkrecht zur Straße angeordneten Garagen ein Abstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei der Dachgestaltung ist Ziffer 1.7. 5 zu beachten.

|       |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.4.2 | Stellflächen                                                                        | Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze darf flächenmäßig nur zu 2/3 für offene Stellflächen genutzt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <br>  |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.5   | Höchstzulässige Zahl von Wohnungen<br><u>§ 9 (1) 6 BauGB</u>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.5.1 | Höchstgrenze bei Doppelhaushälften und Hausgruppen                                  | Die Anzahl der Wohnungen bei Doppelhaushälften wird auf max. 2 festgelegt. Das gleiche gilt jeweils für eine Einheit bei Hausgruppen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.5.2 | Höchstgrenze bei Einzelhäusern                                                      | Die Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern wird auf max. 3 festgelegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <br>  |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.6   | Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind<br><u>§ 9 (1) 10 BauGB</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.6.1 | Sichtwinkel                                                                         | Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <br>  |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.7   | Pflanzgebot, Pflanzbindung<br><u>§ 9 (1) 25 BauGB</u>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.7.1 | Abpflanzungen im WA und WR                                                          | Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. die vorhandene Begrünung zu erhalten. Hierzu sind je angefangene 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste gepflanzt werden.<br>Bei Reihenhaushausgrundstücken mit einer Grundstücksgröße bis 200 m <sup>2</sup> ist eine entsprechende Bepflanzung nicht zwingend vorgeschrieben. |
| 1.7.2 | Pflanzgebot -Ortsrandeingrünung-                                                    | Der als Ortsrandeingrünung gekennzeichnete Streifen ist zusammenhängend mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe beigefügte Artenliste).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.7.3 | Bäume auf Parkplätzen und Stellflächen                                              | Parkplätze und Kfz-Stellflächen sind je 3-4 Einheiten mit einem Baum zu überstellen.<br>Bei Bäumen an Straßen und Wohnwegen ist sicherzustellen, daß ein Lichtraumprofil von 4,0 m Breite und 4,0 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

- 1.7.4 Pflanzqualität Die Qualität der geforderten Pflanzen muß den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.  
Qualitäts- und Größenmerkmale:  
- Laubbäume, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm  
- Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch
- 1.7.5 Dachbegrünung Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen (siehe beigefügte Artenliste).
- 1.7.6 Bestandsschutz für Bäume  
§ 9 (1) 25b BauGB Alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stammdurchmesser von mehr als 0,30 m aufweisen (gemessen in 1 m Höhe) und nicht in einem Baufenster bzw. 5 m Abstand zum Baufenster stehen, genießen Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch für Bäume, die nicht einzeln als erhaltenswert gekennzeichnet sind.  
Bäume mit den o.g. Abmessungen, die innerhalb oder im Abstand von 5 m zum Baufenster stehen, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 1.7.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Die als erhaltenswert festgesetzten Baum- und Strauchbestände sind während der Bauausführung besonders zu schützen und danach dauernd zu erhalten (vgl. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).
- 1.8 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
§ 9 (1) 24 BauGB
- 1.8.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Pflanz. 8.2) In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.  
Soweit im Plan keine Lärmpegelbereiche festgelegt wurden, gilt Lärmpegelbereich II.
- 1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers  
§ 9 (1) 26 BauGB
- 1.9.1 Böschungen und Stützmauern Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 0,70 m in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsfläche auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 0,50 m und einem Höhenunterschied von 0,70 m zu dulden.



1.10 Höhenlage baulicher Anlagen  
§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

1.10.1 Höhenlage der First - und Traufhöhen Die Höhenlage der Gebäude wird durch die max. zulässige First- (FH) und Traufhöhe (TH) über Normal-Null (üNN) bestimmt, die im jeweiligen Baufenster eingetragen ist.

Die Traufhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und der OK-Dachhaut gemessen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
§ 74 und § 75 LBO
- 
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
§ 74 (1) 1 LBO
- 2.1.1 Dachform Satteldach oder Walmdach
- 2.1.2 Dachneigung von 25° bis 45°  
Für Doppelhäuser ist bindend 30° festgelegt. Von der Bindung kann als Ausnahme bis 5° abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, daß beide Haushälften diese Neigung übernehmen. Diese ist durch Baulast zu sichern.
- 2.1.3 Dachdeckung erdfarbene Eindeckung matt  
Solaranlagen sind zulässig.
- 2.1.4 Dachausbildung Dachaufbauten dürfen folgende Gesamtlängen nicht überschreiten:  
- bei Satteldächern die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge,  
- bei Walmdächern an der Längsseite 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge,  
- an der Schmalseite 1/5 der zugehörigen Gebäudelänge.  
Die Aufbauten dürfen nicht in den abgewalmten Dachteil ragen. Traufe, First und Ortgang an Satteldächern dürfen durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster nicht aufgelöst werden; der Abstand dieser Bauteile von First und Traufe muß -in der Dachfläche gemessen- mind. 1,0 m und zum Ortgang mind. 2,0 m betragen.  
  
Liegende Dachfenster dürfen in der Fläche nicht größer als 1,5 m<sup>2</sup> sein. Sie sind auf Dachaufbauten nicht zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen  
§ 74 (1) 2 LBO
- 
- 2.2.1 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an deren Eingangsseiten bis zu einer Höhe von 4,80 m über Straßenniveau als Steckschilder mit einer Größe bis 0,8 m<sup>2</sup> sowie als Werbetafel bis 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.3 Antennen  
§ 73 (1) 3 LBO
- 
- 2.3.1 Antennen Es ist nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung je Gebäude zulässig.  
(Hinweis: Breitbandverkabelung ist vorgesehen)
- 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
§ 74 (1) 3 LBO
- 
- 2.4.1 Außenanlagen Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

- 2.4.2 Auffüllungen und Abgrabungen  
Das ursprüngliche Gelände ist weitestgehend zu belassen. Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 5,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluß an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke in den natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. Die im obigen Abstandsbereich notwendigen Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Mauern, die nicht der Straßenbefestigung dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und als Trockenmauern anzulegen. Ansonsten sind sie mit Naturstein (z.B. Sandstein) zu verkleiden. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35° gestattet. Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen.
- 2.4.3 Ausführung von Stellplätzen  
Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- 2.4.4 Garagen und Carport-begrünung  
Garagen, die in den Hang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken. Freistehende Garagen und Carports sind mit Rank- und Klettergewächsen zu bepflanzen.
- 2.5 Einfriedigungen  
§ 74 (1) 3 LBO
- 2.5.1 Gestaltung der Einfriedigung  
In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine zu mind. 70 % durchlässige Einfriedigung bis 0,80 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 0,25 m Höhe zulässig. Mauern sind nicht erlaubt.  
Gestattet sind:  
- Sockel aus Naturstein oder Beton  
- Heckenhinterpflanzung  
- Holzzäune  
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Drahtgeflecht, bis max. 1,2 m hoch, ohne Sockel und einem Bodenabstand von 0,10 m zulässig.
- 2.5.2 Artenauswahl  
Heckenpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe beigefügte Artenliste mit Vorschlagscharakter) vorzunehmen. Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.
- 2.6 Anlagen für Niederschlagswasser  
§ 74 (3) 2 LBO
- 2.6.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser  
Für jedes Grundstück ist für die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein Behältnis von mind. 3,0 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen, welches bei Trockenheit zu entleeren ist. Ein Notüberlauf an die Kanalisation muß vorgesehen werden.  
Wird ein Regenrückhaltebecken zur Brauchwassernutzung verwendet, müssen bei gleichzeitigem Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung die Bedingungen der DIN 1988 eingehalten werden.



2.7 Stellplatzverpflichtung  
§ 37 (1) LBO

- 2.7.1 Anzahl der Stellplätze Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 (2) 2 LBO wird wie folgt erhöht:
- a) Einfamilienhäuser
    - ohne Einliegerwohnung 2,0 St.
    - je Wohneinheit im Einfamilienhaus 2,0 St.
  - b) Mehrfamilienhäuser
    - je 1-Zimmerwohnung o. bis 40 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche 1,0 St.
    - je 2-Zimmerwohnung o. bis 60 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche 1,5 St.
    - je 3- und Mehr-Zimmer-Wohnung 2,0 St.
- Ergibt die Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese auf die nächste volle Zahl aufgerundet. Gefangene Stellplätze (Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen) werden mit 0,5 Stellplätzen angerechnet.

2.8 Ordnungswidrigkeiten  
§ 75 LBO

- 2.8.1 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.