

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.1 BBauG vom 18.8.1976 und BauNVO i.d.F.  
vom 15.9.1977)

**1 Bauliche Nutzung**

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO  
sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoß-  
flächenzahl entsprechend den Einschrieben im  
Plan.

**2 Bauweise:** (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Besondere Bauweise (b1);  
zusätzlich zur offenen Bebauung mit Einzel-  
bzw. Doppelhäuser kann im Lärmschutzwallbe-  
reich auf die Grenze gebaut werden.

Besondere Bauweise (b2);  
anstatt der offenen Bebauung kann bei Reihen-  
hausbebauung die geschlossene Bauweise gewählt  
werden.

**3 Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte  
Firstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen  
können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zu-  
gelassen werden.  
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht be-  
troffen.

Bei der im Plan abgeknickt und durchbrochen  
dargestellten Pfeillinie sind beide First-  
richtungen möglich.  
Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen  
sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend  
vorgeschrieben.

**4 Nebenanlagen:** (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind  
nicht zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen  
entsprechend B 6.

**5 Garagen:** (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 7 Abs.3 LBO  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grund-  
stücksflächen und in den mit Ga bezeichneten  
Flächen zulässig.

Die Flächenbefestigung der Ein- und Ausfahrt der an den befahrbaren Gehwegen liegenden Garagen muß mindestens bis zu 5 m hinter der Straßengrenze im selben Belag des befahrbaren Gehwegs ausgeführt werden.

**6 Böschungen an Verkehrsflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**7 Sichtflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten.

**8 Pflanzgebot:** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan mit Einzelbäumen und Buschgruppen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

**9 Leitungsrecht:** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Südlich der Kocherstraße ist auf dem Flst. 292 ein 3,5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht zur Einlegung einer Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt belastet. Nördlich der Remsstraße ist auf dem Flst. 292 ein 3,5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einlegung einer Entwässerungsleitung zugunsten der Angrenzer belastet.

**10 Geh- und Fahrrecht:** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Westlich der Straße "Sandäcker" ist die 4,0 m breite Zufahrt des zurückliegenden Baugrundstücks mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des nördlichen Angrenzers belastet.

**11 Lärmschutzwall:** (§ 9 Abs.1 Nr.24 BBauG)

Entlang der Dankoltsweilerstraße wird zum Schutz vor schädlichen Lärmemissionen ein Schutzwall festgelegt.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

(§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 und § 9 Abs.4 BBauG vom 18.8.1976)

**1 Gebäudehöhen:** (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Bei I + ID talseitig max. 4,5 m  
bergseitig max. 3,5 m

Bei I + IU talseitig max. 5,5 m  
bergseitig max. 4,0 m

Bei II + IU talseitig max. 7,5 m  
bergseitig max. 6,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

## 2 Dachform und Dachneigung:

Bei Hauptgebäuden werden Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 35 Grad zugelassen.

Ferner kann ein einhüftiges Satteldach zugelassen werden, wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen dürfen.

Zugelassen werden können Flachdächer und Terrassen bis zu einer Fläche von 1/3 der geplanten Grundfläche, bei deutlichen Versätzen im Baukörper und unter der Voraussetzung, daß die jeweils oberste Flachdach- bzw. Terrassenebene mindestens 1 m unter der Trauflinie liegt.

Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes miteinbezogen sind, müssen mit einem Flachdach versehen werden.

## 3 Äußere Gestaltung:

Auffallende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

## 4 Dachdeckung:

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit rotbraunen bis dunkelbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

## 5 Garagen:

Garagen sind bei Grenzbauten so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.

Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.

Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.

## 6 Einfriedigungen:

a)

Die Höhe der Einfriedigung darf bei der Straße "Sandäcker" 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Die Zaunhöhe ist dem jeweiligen Nachbargrundstück anzupassen (möglichst Holzzäune).

b)

Entlang der befahrbaren Gehwege (Remsstraße, Fischbachstraße und Kocherstraße) sind nur Hecken und bepflanzte Einzäunungen (wie Maschendrahtzäune) zulässig.

Sie dürfen max. 0,80 m über der Straßenoberkante hoch sein.

Der Abstand zur Verkehrsbegrenzungslinie darf 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.