

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Plan.
Das Planungsgebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (§ 3 BauNVO).
Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) dürfen nicht überschritten werden.
 - 1.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO)
Die in der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes angegebenen Werte sind bindend.
 - 1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für die Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs.2 BauNVO), wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.
 - 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 der BauNVO sind zulässig; z.B. Pergolen, Sichtschutzmaßnahmen usw. sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig und wenn sie nicht mehr als 5,0 m vor die Baugrenze vortreten. Ausnahmen nach § 14 Abs.2 der BauNVO sind zulässig.
 - 1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptrichtung der Gebäude ist einzuhalten.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
 - 1.7 Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs.5 BauNVO) zulässig.

Die Flächenbefestigung der Ein- und Ausfahrt an den befahrbaren Fußwegen liegenden Garagen muß mind. bis zu 5,0 m hinter der Straßengrenze, durchgehend ohne Tiefbord, im selben Belag des befahrbaren Gehweges, ausgeführt werden.
 - 1.8 Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

- 1.9 Pflanzgebot (§ 9 (1) 15 BBauG)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baumgruppen und Buschgruppen im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern.
- 1.10 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) 6 BBauG)
Die oberirdische 20 KV-Leitungen werden zu Gunsten der "UJAG" (Überlandwerk Jagstkreis AG) belastet.
- 1.12 Höhenanlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) d BBauG)
Die eingetragenen Höhen sind Richtwerte.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)
- 2.1 Dachneigung und Dachform (§ 111 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Vorgeschrieben sind Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 35°. Das Dachgeschoß kann bis zu 1/3 der darunterliegenden Grundfläche als Dachterrasse bzw. Flachdach ausgebildet werden.
Dachvorsprünge sind bis max. 0,40 m zulässig.
- 2.2 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Bei I + ID max. 3,50 m; jeweils gemessen zwischen der höchsten Stelle an der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- 2.3 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auffallende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.
Die geneigten Dachflächen sind mit dunkelgetöntem Material zu decken (Farbe: rot-dunkelgrau-schwarz).
Die Verwendung von grellfarbigen Kunststoffprodukten ist nicht gestattet.
- 2.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
sind 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 und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.
Abweichend von § 7 Abs.3 LBO können aufgrund § 22 Abs.4 BauNVO Garagen als Grenzbau in einem der seitlichen Grenzabstände auch über 2,50 m Höhe errichtet werden, sofern sie in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen sind.

2.5 Einfriedungen (§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Im Bereich der befahrbaren Fußwege sind nur Hecken und bepflanzte, leichte Einzäunungen zulässig, sie dürfen max. 1,0 m Höhe aufweisen und der Abstand zum befahrbaren Fußweg muß 0,60 m betragen.

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als transparente Holzzäune oder geschlossene Flechtzäune auszuführen(max.Höhe 1,00m)
Die jeweiligen Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen mit Zäunen aus Spanndraht, sowie aus Knüpfgitter- oder Maschen- drahtzäunen in verzinkter oder Kunststoff ummantelter Ausführung mit unaufdringlicher Farbgebung bis 90 cm Höhe oder mit freiwachsenden Hecken bis 1,50 m Höhe hergestellt werden.

2.6 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Soweit nicht für Stellplätze benötigt, sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen.

2.7 Versorgungsleitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.8 Schutzstreifen unter Hochspannungsleitungen können nur bis zu einer Höhe von 3,0m und nur mit dem Einvernehmen der UJAG bebaut werden.