

- 1.11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im gesamten Geltungsbereich ist bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten, die tiefer als 1,80 m unter der Oberkante des vorhandenen Geländes gründen damit zu rechnen, daß Grundwasser freigelegt wird. Keller, die unterhalb der genannten Tiefe gründen, sind daher als wasserdichte Wannen auszubilden; dabei sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Umläufigkeit des Bauwerks sicherstellen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bei vorübergehenden Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die erforderlichen Unterlagen sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

- 2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Kunststoff als Fassadenverkleidung ist unzulässig. Ebenso sind reflektierende und grellfarbige Materialien sowie schwarze Fassadenverkleidungen unzulässig.

Die Dacheindeckung ist mit roten bis braunen Baustoffen auszuführen.

- 2.2 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bei den Mansarddächern ist eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 3 Grad möglich.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Für die Außenanlagen und die Stellplätze ist bei jedem Bauantrag ein Gestaltungsplan vorzulegen. Dieser ist mit dem Ortsbauamt abzustimmen.

2.4 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Vom natürlichen Gelände aus gemessen am Hausgrund bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis Oberkante Attika, beträgt die Höhenbeschränkung (mbH) für

2-geschossige Bebauung
max. 6,00 m

3-geschossige Bebauung
max. 8,50 m

4-geschossige Bebauung
max. 11,50 m

Für die Gebäude mit Mansarddächern gilt der nachfolgende Schema-schnitt.

3. Hinweise

3.1 Entlang der Böschungsoberkante der Fils ist ein Streifen von mindestens 5,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3.2 Der Bebauungsplan besteht aus
1. Lageplan mit Zeichenerklärung
2. Textlichen Festsetzungen
3. Begründung

3.3 Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 29. November 1983 (GBl. S. 770) zugrunde.

3.4 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen baurechtlichen Festsetzungen außer Kraft.