
Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe festgesetzt.

2.1 Grundfläche GR

Die Festsetzungen zur Grundfläche sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Festgesetzt ist die maximale Grundfläche des Hauptgebäudes. Durch Terrassen darf die max. Grundfläche um bis zu 15 m² je Gebäude überschritten werden. Sonstige versiegelte Flächen und Nebenanlagen zählen nicht zur maximalen Grundfläche.

Die maximale Grundfläche kann durch ein Gebäude ausgenutzt werden (Einzelhausbebauung) oder durch zwei Gebäude (tiny houses). Werden zwei Gebäude errichtet, entfällt auf jedes Gebäude eine maximale Grundfläche von 50 m².

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf mit Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO maximal eine Grundstücksfläche von 70 m² zusätzlich versiegelt werden. Die nicht überdachten Flächen sind dabei wasserdurchlässig im Sinne der Abwassersatzung der Gemeinde (Kategorie B3) auszubilden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe (GH), das Maß zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt, ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

Offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig

4.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Hügelsheim, den

Kerstin Cee, Bürgermeisterin

 **Planschmiede**

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird bei Wohneinheiten mit mehr als 50 m² Grundfläche auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Bei Wohneinheiten unter 50 m² Grundfläche (tiny houses) ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit (in der Summe auf dem gesamten Grundstück also zwei Stellplätze) herzustellen.

Hügelsheim, den

Kerstin Cee, Bürgermeisterin

 **Planschmiede**

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net