
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
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- 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 Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe festgesetzt.
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.3 Gebäudehöhen
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** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt.

Offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.0 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 auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

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

Hinweise

1.0 Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Karlsruhe / Baden-Baden

Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich hieraus ergebende Höhenbeschränkung ist zu beachten. Des Weiteren wird drauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

2.0 Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen

Das Baugebiet liegt innerhalb des Anlagenschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich daraus ergebende Höhenbeschränkung ist zu beachten.

3.0 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.0 Bepflanzung im Bereich von Grundstücksausfahrten

Einfriedungen, Zäune und Hecken sollten zu Gunsten einer gegenseitigen Verkehrsbeobachtung (Sichtdreieck) zur Straßenseite hin, aber insbesondere an Einmündungen, Grundstücksausfahrten und Querungsstellen überschaubar sein. Hier sollte eine lichte Höhe von 80 cm nicht überschritten werden.