Mehrfertigung

Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen
Ortsteil Leopoldshafen
Landkreis Karlsruhe

Schriftliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften zu dem Bebauungsplan „Große Äcker auf die Straße im oberen Feld", „Sandbuckel", „Bergstücker" Ortsteil Leopoldshafen

Die folgenden schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und die Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zu dem Bebauungsplan „Große Äcker auf eine Straße im oberen Feld", „Sandbuckel", „Bergstücker" im Ortsteil Leopoldshafen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl I, S. 137), i.d.F.d. letzten Änderung .

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I, S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15. 12. 1997 (GBl. S. 521); i.d.F.d. letzten Änderung.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO).

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.3 a) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen und durch die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Soweit sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche nicht

geringere Werte ergeben, sind die im Plan ausgewiesene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl maßgebend.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

b) Die Traufhöhe wird durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenwand und der Oberkante Straße vor der Grundstücksmitte bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen Oberkante Dachhaut im Firstbereich und der Oberkante Straße vor der Grundstücksmitte.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1. Nr. BauGB)

3.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der seitlichen Abstandsfläche zu den überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

3.2 Stellplätze sind in den Grundstücksflächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der hinteren Baugrenze zulässig.

3.3 Es sind auf dem Grundstück je Wohneinheit 1,5 Pkw-Abstellmöglichkeiten bereitzustellen.

3.4 Auf dem Grundstück Flurst. Nr. 2147 sind die Garagen innerhalb der für Garagen ausgewiesenen Flächen zu erstellen.

III. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

4.1 Dächer

a) Alle Gebäude sind mit der im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachneigung als Satteldächer bzw. Walmdächer auszuführen. Abweichende Dachneigungen und Dachformen sind zugelassen für Dachgauben sowie für Zwerchhäuser und

fassadengliedernde Bauteile, sofern ihr Anteil an der Trauflänge die Hälfte nicht überschreitet.

b) Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig und nichtglänzend zu halten.

4.2 Dachaufbauten

a) Dachgauben und Zwerchhäuser müssen von den Giebelseiten und untereinander einen Abstand von 1,00 m einhalten.

b) Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses darf höchstens ein Drittel der Trauflänge einnehmen.

c) Die Summe aller Dachgauben und Zwerchhäuser darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

4.3 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die Zufahrten und die Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

4.4 Grundstücksentwässerung

Die auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwässer sind auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden versickert wird. Das Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des Landratsamtes Karlsruhe ist zu beachten.

IV. HINWEISE

a) Sollten unbekannte Funde oder Fundplätze (archäologische Bodenfunde) entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

b) Falls bei den Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt – zu informieren.

Eggenstein-Leopoldshafen, den .19.11.2001

GEMEINDE * EGGENSTEIN - LEOPOLDSHAFEN *

.....

- Stober -
Bürgermeister