

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der Nutzung: WR

Maß der Nutzung: von 0,3 - 0,8

##### 1.1.2 Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze bzw. zwingend festgesetzt. Ausnahmeregelungen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht festgesetzt.

#### 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG und § 22 BauNVO)

- offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), dabei muß gemäß der zeichnerischen Darstellung bei  
b<sub>1</sub> einseitig an die Grenze und bei  
b<sub>2</sub> an die angegebenen Grenzen gebaut werden.

#### 1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG). Die im Plan eingetragene Firstrichtung bzw. Dachneigung ist zwingend.

#### 1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausnahmen werden für Einrichtungen der Versorgung zugelassen.

#### 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG)

Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder, wo keine solchen Festsetzungen bestehen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet werden.

#### 1.6 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)

Für die Höhenlagen der baulichen Anlagen sind die anliegenden Geländeoberflächen maßgebend. Sie sind dem Planeintrag bzw. den Schnittplänen zu entnehmen.

...

Mit dem Baugesuch ist ein Höhenprofil einzureichen, aus dem das vorhandene und das geplante Gelände zu entnehmen ist. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf tal- bzw. bergseitig nicht mehr als 50 cm über der festgelegten Geländeoberkante liegen.

Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen die maximalen Traufhöhen (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach) festgesetzt. Sie beziehen sich auf die vorhandene Geländeoberfläche, bzw. auf das Straßenniveau.

#### 1.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Straßenräume und öffentliche Stellplätze sowie die zu den Straßen zugeordneten privaten Freiflächen sind durch Einzelbäume (Laubbäume) zu gliedern. Der Standort der Bepflanzung ist aus dem Gestaltungsplan M 1/500 zu entnehmen.

Vorhandene Obstbäume im nicht überbaubaren Grundstücksbereich sind zu erhalten. Innerhalb der freizuhaltenen Stichbereiche an den Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 80 cm über Straßenhöhe zulässig.

### 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

#### 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 8 LBO)

Bei den im Bereich der Leitungen der Badenwerk AG liegenden Grundstücke muß der Schutzabstand zum Leiteseil der 110 KV-Leitung berücksichtigt werden (siehe 4.1).

#### 2.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 111 Abs. 2 LBO)

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das geplante Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, ohne das Nachbargrundstück zu behindern.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in dem Baugesuch beigegebenen Geländeprofil kenntlich zu machen; sie sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

### 3. Gestalterische Vorschriften

#### 3.1 Dachform

Die Dachformen und Neigungen sind im Bebauungsplan und in den Schnittplänen festgesetzt.

Für die Dächer werden dunkle Farben festgesetzt.

- 3.2 Müllboxen sind in Verbindung mit Garagen, den Einfahrten oder Gartenmauern zulässig oder in anderen wesentlichen Gebäudeteilen zu integrieren.

3.3 Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

4. Hinweise

- 4.1 Die Badenwerk AG Karlsruhe verlangt für die das Baugebiet überquerende Leitung den im Bebauungsplan eingezeichneten Schutzstreifen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110 und der 20 KV-Doppelleitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist. Von den Bauvorhaben, bei denen das Baugrundstück vom Leitungsschutzstreifen berührt wird, ist das amtliche Baugesuch der Badenwerk AG Karlsruhe vorzulegen.

Die unmittelbar unter der 110 und der 20 KV-Doppelleitung möglichen Bauwerkshöhen können den Bebauungsplanschnitten entnommen werden.

- 4.2 Hinweis auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 112 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO durch diese Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.