G e m e i n d e O b e r d e r d i n g e n

O r t s t e i l F l e h i n g e n

Bebauungsplan "H i n t e r d e m B e r g"

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

1.3 Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

1.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1 Die Sockelhöhe (Höhe des EG-Fußbodens) wird mit höchstens 0,5 m über dem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden Gehwegshinterkante -gemessen in Hausmitte-, von der aus die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt. Soweit die Erschließung der Gebäude bei Hangbebauung (I + U) über das Untergeschoß von der Talseite erfolgt, gelten diese Festsetzungen entsprechend für das Untergeschoß. Soweit die Bebauung von dem Weg Lgb.Nr. 9533/1 erschlossen wird, kann die Fußbodenhöhe vom Hanggeschoß (Untergeschoß) bis zu 3,00 m über der mittleren Erschließungsfläche liegen.

Garagen und Stellplätze

3.1 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist, soweit nicht durch Planzeichen geregelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

3.2 Für zusammengefaßte Garagen werden die Dächer mit gleicher Neigung festgesetzt, im Zweifelsfalle ist ein Flachdach zu errichten.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Als Dachformen werden Satteldächer mit 30^{o} - 40^{o} Dachneigung festgesetzt. Auf Eckgrundstücken können bei eingeschossiger (einschl. I + U) Bebauung auch Walmdächer zugelassen werden.

4.2 Kniestock und Dachaufbauten sind unzulässig.

Außenanlagen

5.1 Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind -soweit nicht durch Planzeichen geregelt-, genehmigungspflichtig.

5.3 An öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind -soweit nicht durch Planzeichen geregelt-, nur offene Vorgärten ohne Einfriedigung zulässig.
Wo durch Pflanzgebote Hecken vorgeschrieben werden, dürfen diese lediglich durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun gezogen werden.
Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

5.4 Die Pflanzgebote sollen -soweit nicht durch Artenbindung geregelt- durch Anpflanzung bodenständiger Arten erfüllt werden.

5.5 Böschungen die durch die Anlage von Straßen, Wegen und Plätzen entstehen, sind von den betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.

5.6 Die eingetragenen Baumstandorte sind verbindlich. Geringfügige Veränderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.

Sichtwinkel und Sichtschneißen

6. Im Bereich von festgesetzten Sichtwinkel und Sichtschneißen sind Einfriedigungen und Pflanzungen bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über Gelände zulässig.

Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 LBO.)
Karlsruhe, den 6. AUG. 1979
Landratsamt Karlsruhe - Abt.
Im Auftrag

LANDRATSAMT KARLSRUHE