

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Hinter der Kirche" im Stadtteil Schöllbronn

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

I Art der baulichen Nutzung

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) 2, 5, 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 2

Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen, die zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

§ 3

Stellplätze und Garagen

- (1) Nebeneinander stehende Garagen dürfen nicht versetzt angeordnet werden, ihre Höhen sind bezüglich Dach, Fußboden und Toren einheitlich zu gestalten.
- (2) Die Dächer von Doppelgaragen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35 Grad auszubilden.
- (3) Die Dächer freistehender Einzelgaragen sind als Flach- oder Satteldächer auszubilden.

II. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 4

Bauweise

- (1) Offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO
E - nur Einzelhäuser zulässig
D - nur Doppelhäuser zulässig

III. Sonstiges

§ 5

Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind, bezogen auf die Meereshöhe, im Sockelhöhenplan einzeln festgelegt.
- (2) Der Garagenfußboden darf max. 20 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

§ 6

Höhen baulicher Anlagen

- (1) Die max. Traufhöhe gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut beträgt 3,5 m.

§ 7

Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- (1) Es sind großkronige, standorttypische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Dabei sind vorrangig folgende Baumarten zu verwenden: Walnuß, Birne, Kirsche, Zwetschgen, Bergahorn. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungsstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden.
- (2) Nadelbäume sind aus Standortgründen unzulässig.
- (3) Die erforderlichen Mindestabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sind dabei einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m.
§ 73 LBO.

§ 8

Dachgestaltung

- (1) Dachaufbauten dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren.
Als Dachaufbauten sind Einzelgaupen oder mittig sitzende Zwerchhäuser zulässig. Ihre Gesamtbreite darf bei Einzelgaupen $\frac{1}{2}$ der Trauflänge und bei Zwerchhäusern $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten.
- (2) Der Dachüberstand darf am Ortgang max. 0,40 m, an der Traufe max. 0,60 m betragen.
- (3) Als Dacheindeckung sind Ziegel oder ziegelartige Materialien in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Die Verwendung von asbesthaltigem Material ist unzulässig.
- (4) Flachdächer (Garagen) sind flächenhaft zu begrünen.

§ 9

Äußere Gestaltung

- (1) Bei Doppelhäusern hat ein Gestaltungsabstimmung hinsichtlich Farbe, Material und Außendetails zu erfolgen.

§ 10

Außenanlagen

- (1) Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Nutzung als Arbeits-, Lager- oder Abstellfläche für Kraftfahrzeuge ist nicht zulässig.
- (2) Stellplätze und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurplatten, begrenzten Fahrspuren u. ä. herzustellen und zu begrünen.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen dürfen max. 0,8 m hoch sein. Als Einfriedigung sind nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- (2) Einfriedigungen entlang der übrigen Grenzen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun bis 1,2 m Höhe eingezogen werden.

§ 12

Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 50 cm zulässig.

§ 13

Antennenanlagen

- (1) Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

§ 14

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Selbstleuchtende Werbeschilder sind unzulässig.
- (3) Die Werbung ist auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.
- (4) Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0,20 m und eine Gesamtlänge von 2,00 m nicht überschreiten.

§ 15

Müllbehälter

- (1) Müllbehälter müssen auf eigenen Grundstücken untergebracht werden. Zur Abfuhr müssen sie entlang der Sammelstraßen bereitgestellt werden. Das gilt auch für die Grundstücke, die durch die Stichwege erschlossen sind.

§ 16

Energieversorgung

- (1) Das Niederspannungs-, Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
- (2) Für die Beheizung der Gebäude (Zentral- oder Etagenheizung) darf nur Edelenergie verwendet werden.

§ 17

Regenrückhaltung

- (1) Das Regenwasser der Dachflächen ist über ein an die Regenfallrohre angeschlossenes Leitungssystem in eine unterirdische Zisterne zu leiten. Die Anlage ist durch einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 20 l/qm überbauter Fläche betragen.

Hinweis: Die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und für hausinterne Brauchwasserkreisläufe (WC-Spülung o. ä.) ist zulässig.

§ 18

Heizungen

- (1) Für die Beheizung der Gebäude (Zentral- oder Etagenheizung) darf nur Edelenergie (Gas und Strom) verwendet werden (§73 (2) 3 LBO, § 9 (1) 23 BauGB).

Hinweise:

1. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung sind die jeweils geltenden Satzungen der Stadt Ettlingen zu beachten.

Die Abfallbehälter sind nicht weiter als 5 m vom Fahrbahnrand entfernt ebenerdig auf den Baugrundstücken aufzustellen. Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen. Mit dem Bauantrag sind dem Akt für Abfallwirtschaft Pläne über den Standplatz und den Transportweg der Abfallbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der Transportweg darf eine Steigung von max. 5 % aufweisen.

2. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wie Hoffflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Oberflächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden.

3. Archäologische Funde


Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, daß bei der Durchführung der Planung bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen in unveränderter Zustand zu erhalten, sofern das Landesdenkmalamt nicht der Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DschG. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des DschG, § 27 hingewiesen werden.

4. Baumpflanzgebote

Es sollten vorrangig Obstbaumhochstämme gepflanzt werden.

Ettlingen, 13.09.1989
Bürgermeisteramt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister

AZ 22-24/0215/60
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 11.01.1990




Lüding