

## Anbauvorschriften

Für den Bebauungsplan "westlich der Karlsruher Straße" - Änderung im Bereich der Epernayer-, Schumacher- und Erlerstraße, sowie im Bereich der Breitscheid-, Theodor-Heuss- und Schumacherstraße gelten nachstehende Anbauvorschriften:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I. S. 341 BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I. S. 429 BauNVO) in der Fassung vom 26. Februar 1968 (BGBI. I. S. 1233 in ihrer Berichtigung vom 20. Dezember 1968 (BGBI. 1969 S. 11)).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (Ges. Bl. S. 62).
4. §§ 1 und 2 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108) in der geänderten Fassung vom 16. März 1965 (Ges. Bl. S. 62).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9 und 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352 LBO).

### § 1

#### Ausnahmen

- (1) Im Baugebiet (WA-Gebiet) sind die in §§ 3 und 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- (2) §§ 3 und 4, Abs. 3 BauNVO ist damit gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 2

#### Nebenanlagen

- (1) Einrichtungen, die zu dem Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen im Rahmen öffentlicher Erschließungsstraßen, sind zulässig.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

### § 3

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 4

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Lage und Stellung von Stellplätzen und Garagen richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 7 Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.
- (2) Als Sockelhöhe (OK - Rohdecke über Kellergeschoß) ist eine Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Bei den Doppelhäusern in der Breitscheidstraße ist eine Sockelhöhe von max. 0,90 m zulässig.

§ 6

Dächer

- (1) Die Firstrichtung der Dächer ist im Bebauungsplan durch Doppelpfeil dargestellt.
- (2) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden.
- (3) Die Dachflächen der Gebäude zwischen Schumacher- und Erlerstraße können als gegeneinander höhenmäßig versetzte Pultdächer ausgebildet werden. Die Firsthöhe darf das Maß von 8,0 m nicht überschreiten.
- (4) Die Dachneigung der Reihenhauszeilen im Bereich der Epernayer- und Schumacherstraße beträgt auf einer Seite 15° bis 20°, auf der anderen Seite 70° bis 75°. Die Dachflächen bilden am First einen rechten Winkel.  
Die Kniestockhöhe darf auf den flachgeneigten Seiten das Maß von 0,30 m nicht übersteigen.
- (5) Dachneigungen, Dachgesimse, Dachtraufen und Dacheindeckungsmaterial müssen für jede Reihenhauszeile einheitlich sein.
- (6) Für den Bereich der Einzelhäuser an der Theodor-Heuss- und Schumacherstraße wird eine Dachneigung von 25° bis 38° festgelegt.
- (7) Für die übrigen Kniestockhöhen gelten die Festsetzungen der Landesbauordnung.

§ 7

Garagen

Die Lage der Garagen richtet sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan. Im Bereich der Theodor-Heuss- und Schumacherstraße müssen die Garagen im Bereich der überbaubaren Fläche errichtet werden.

## § 8

### Einfriedungen

- (1) Die Begrenzung der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Rasenkantsteinen auszuführen. Eine niedrige Heckenhinterpflanzung ist gestattet.
- (2) Als rückwärtige und seitliche Begrenzung ist zulässig:
  - a) Heckenpflanzung
  - b) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug
  - c) dunkelfarbig imprägnierter Holzzaun
- (3) Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
- (4) Innerhalb der Hauszeilen ist eine Trennwand zulässig; sie muß transparent sein (Holzlamellen, Filigransteine etc.) ihre Oberkante darf die Unterkante des Fenstersturzes im Erdgeschoß nicht überschreiten, ihre Tiefe darf max. 3 m betragen, gemessen von der Hinterkante des Gebäudes.
- (5) Alle übrigen Einfriedungen und Trennwände müssen innerhalb einer Hauszeile einheitlich sein.
- (6) Bei den Gebäuden auf der Erler- und Schumacherstraße ist eine geschlossene Trennwand von max. 1,80 m Höhe zulässig.

## § 9

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Das festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist eine Mindestfestsetzung..

## § 10

### Lärmschutz

Für die Gebäude im Bereich der Breitscheid-, Theodor-Heuss- und Schumacherstraße sind an den einzelnen Gebäuden Lärmschutzeinrichtungen (schalldichte Fenster) vorzusehen, die einen optimalen Schutz gegen Verkehrslärm von der Bundesautobahn, sowie der geplanten Umgehungsstraße (B 3) gewährleisten.



§ 11

Antennen - Anlagen

- (1) Für jede Hauszeile ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
- (2) Umfaßt die Hauszeile mehr als sieben Hauseinheiten, so sind entsprechend ihrer Anzahl mehrere Gemeinschaftsantennen zulässig.

§ 12

Heizungen

Für die Beheizung der Gebäude im Bereich der Breitscheid-, Theodor-Heuss- und Schumacherstraße darf nur Edelennergie (Gas/Strom) verwendet werden. Die Verbrennung von flüssigen und festen Brennstoffen ist untersagt.

