Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan

"Nördlich vom Sportplatz, Teilbereich Loh"

im Stadtteil Schöllbronn

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

Abschnitt I

Art der baulichen Nutzung

§ 1

Mischgebiet

(1) Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).

(2) Das im Bebauungsplan dargestellte Mischgebiet gliedert sich i. S. von § 1 (4) BauNVO wie folgt:

- in dem mit MI - 1 - bezeichneten Gebietsteil sind nur die in dem § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 genannten Nutzungsarten zulässig.

- in dem mit MI - 2 - bezeichneten Gebietsteil sind nur die in dem § 6 Abs. 2. Nr. 2 und 3 1. Halbsatz, Nr. 4 und 6 genannten Nutzungsarten zulässig.

§ 2

Gewerbegebiet

(1) Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

(2) Das im Bebauungsplan dargestellte Gewerbegebiet gliedert sich im Sinne von § 1 (4) BauNVO wie folgt:

- in dem mit GE - 2 - bezeichneten Gebietsteil sind nur die in dem § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 bezeichneten Nutzungsarten zulässig.

- in dem mit GE - 1 - bezeichneten Gebietsteil sind nur die in dem § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Nutzungsarten zulässig.

§ 3

Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den mit MI - 1 - und GE - 1 - bezeichneten Gebietsteilen unzulässig.

§ 4

Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze und Garagen sind nur in den mit MI - 2 - und GE - 2 - bezeichneten Gebietsteilen zulässig.

Abschnitt II

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Entsprechend den Einschrieben im Plan (§§ 16 - 21 a BauNVO).

(2) Auf die zulässige Grundfläche werden überdachte Stellplätze und Garagen i. S. v. § 9 (1) Nr. 4 BBauG nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

§ 6

Bauweise

(1) O - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO - nur Einzelhäuser

(3) b - besondere Bauweise: in Abweichung von der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO) kann einseitig auf die nordöstliche Grenze gebaut werden.

Abschnitt III

Sonstiges

§ 7

Höhenlage der baulichen Anlagen

(1) Eine Unterschreitung der in der Planzeichnung festgelegten max. Erdgeschoßfußbodenhöhen ist bis zu 30 cm möglich.

§ 8

Gebäudehöhen

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen (H max.), gemessen von der O.K.F. bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, wird festgesetzt:

1. im Gebietsteil MI - 1 - und GE - 1 - : H max. 3,5 m

2. im Gebietsteil MI - 2 - und GE - 2 - : H max. 4,0 m

(2) Die Firsthöhe für bauliche Anlagen im Gebietsteil MI - 2 - und GE - 2 - darf max. 6 m über O.K.F. betragen.

(O.K.F. = Oberkannte Erdgeschoßfußboden)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

§ 9

Pflanzbindungen, Pflanzzwänge

(1) Die im östlichen Planbereich befindliche Hecke ist mit Ausnahme der notwendigen Einfahrtsbereiche zu erhalten und zu pflegen.

(2) Die sonstigen in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauernd zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG).

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG). Zur Abgrenzung nach Nordosten sind vornehmlich Hainbuchenhecken vorzusehen.

(4) Die öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Planbereich ist mit Obstbäumen locker zu bepflanzen und als Bedarfsparkplatz zu gestalten.

(5) Die Befestigung des Bedarfsparkplatzes ist in Schotterrasen vorzusehen.

(6) Zu dem jeweiligen Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizufügen.

(7) Die Neupflanzung hat aus dem Sortiment der als Anlage beigefügten Gehölzliste zu erfolgen.

§ 10

Verbot von Stoffen, die die Luft erheblich verunreinigen

(1) Im Planungsbereich dürfen keine luftverunreinigenden Stoffe i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes austreten.

(2) Die Verbrennung von Kohle und Kohleprodukten ist unzulässig.

§ 11

Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(1) Im Gewerbegebiet sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, daß Schallimmissionen von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

(2) Im Mischgebiet MI - 2 - sind auf der Ostseite der Gebäude keine Schallöffnungen zulässig.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG in V. m. § 73 LBO/BW.

Abschnitt IV

Örtliche Bauvorschriften

§ 12

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Ab 15 m Gebäudelänge muß eine ablesbare u. proportionierte Baukörpergliederung durch erkennbare Bauteile und Architekturelemente erfolgen.

(2) Fassadenverkleidungen mit Kunststoffen, Eternit und asbesthaltigen Materialien sind unzulässig.

(3) Die Verwendung von bunten und grellen Farben ist unzulässig.

§ 13

Dachgestaltung

(1) Ausnahmsweise sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

(2) Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betonsteine in dunklen Farben zu verwenden.

§ 14

Gestaltung der Außenanlagen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmigungspflichtig.

(2) Die Hofflächen sind vornehmlich mit Pflaster oder mit wassergebundenen Schotterdecken zu befestigen. Bituminöse oder betonierte Versiegelungen sind unzulässig.

(3) Die sonstigen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(4) Im Teilbereich GE - 1 - und MI - 1 - sind keine Lager- und Abstellflächen zulässig. Diese Freiflächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

(5) Stellplätze sind mit wassergebundenen Decken oder Rasensteinen auszuführen.

§ 15

Werbeanlagen

(1) Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an der Außenseite des Baukörpers auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Ihre Größe, Anordnung und Gestalt muß mit den Architekturelementen harmonieren (H max. 40 cm).

(2) Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort hergestellten Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

(3) Die Verwendung selbstleuchtender Werbeanlagen ist unzulässig.

(4) Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung.

§ 16

Einfriedigungen

(1) Die Höhe der Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 90 cm betragen.

(2) Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen 1,5 m hoch sein.

(3) Folgende Materialien sind für Einfriedigungen zulässig:

1. Heckenhinterpflanzungen

2. Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer.

3. Dunkelfarbig imprägnierte Holzzäune auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer.

§ 17

Antennen

(1) Pro Gebäude ist nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne zulässig.

Ettlingen, 20.05.1987

Bürgermeisteramt Ettlingen

In Vertretung:

Offele
Bürgermeister

Nr. 22-24/0215/852
Genehmigt (§ 11 BBauG, 73 LBO)
Karlsruhe, den 28.9.87
Regierungspräsidium
Karlsruhe
LOsing

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Gehölzliste

Alle Obstbäume als Hochstamm

Alle Obststräucher

Acer campestre	
Castane satira	als Großstrauch
	oder Großbaum
Cornus mas	
Coryllus avellana	
Euonymus europaeus	
Juglans nigra	
Ligustrum vulgare	
Rhammus frangula	
Rubus fruticosus	
Rubus iclanus	
Ribes alpinum	
Ribes grossularia	
Sambucus nigra	
Sorbus aucuüaroa	
Sorbus aria	
Sorbus domestia	
Punus avium	
Taxus bacenta	
Viburnum lantana	

