BAUVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan

"Höhgewann-Tannenfeld"

Abschnitt I

Art der baulichen Nutzung

§ 1

Festsetzung der Nutzung

Für die einzelnen Baugebiete ergibt sich die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

§ 2

Reine Wohngebiete

In den als "Reine Wohngebiete" (WR - § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO von den in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nur Beherbergungsbetriebe zulässig.

§ 3

Allgemeine Wohngebiete

In dem als "Allgemeines Wohngebiet" (WA - § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

§ 4

Dorfgebiete

In den als Dorfgebiete (MD - § 5 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung die unter § 5 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur dann zulässig, wenn die Immissionswerte von

tagsüber	55 dB (A) und
nachts	40 dB (A)

gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze, nicht überschritten werden.

...

Die unter § 5 Abs. 2 Nr. 4, 8, 9 und 10 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

In den Dorfgebieten MD 1 sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 2, 4, 6, 7, 9 und 10 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

§ 5

Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Reinen Wohngebiet (WR) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.

§ 6

Sockelhöhen

(1) Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,90 m, gemessen in Gebäudemitte in Bezug auf die zugeordnete Erschließungsanlage, betragen.

(2) Abs. 1 gilt nicht für Gebäude, deren Untergeschoß ein Vollgeschoß sein darf. Hier beträgt die zulässige Sockelhöhe max. 1,80 m.

Hinweis: Im geneigten Gelände ist die Sockelhöhe mit dem Bauordnungsamt der Stadt Ettlingen abzustimmen.

§ 7

Gebäudehöhen

(1) Folgende Gebäudehöhen, gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß bis zur Oberkante des Firstes werden in Abhängigkeit von der festgelegten, zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Maximalhöhen bestimmt:

1.	I + UG	8,80 m
2.	I + DG	9,60 m
3.	II	11,50 m

Ist wegen versetzter Geschoßebenen das Erdgeschoß nicht einwandfrei zu definieren, so gilt als Bezugshöhe die Eingangsebene.

(2) Traufhöhen aneinander gebauter Gebäude sind einander anzugleichen oder bei traufständiger Bauweise mit mindestens 0,50 m, höchstens 0,90 m Höhendifferenz, bei giebelständigen Häusern mit mindestens 0,50 m, höchstens 1,00 m Höhendifferenz auszubilden.

Abschnitt II

Bauliche Gestaltung

§ 8

Dachformen

(1) Bei aneinandergebauten, traufständigen Gebäuden beträgt die Dachneigung 35°.

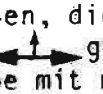
Hinweis: Eine Ausnahme von den zwingenden Festsetzungen kann erteilt werden, wenn eine Erklärung des Zweitbauenden Nachbarn vom Bauherrn vorgelegt wird, daß er die gleiche Dachneigung übernehmen wird. Für diesen Fall gilt als zulässige Dachneigung 35 - 45°.

§ 9

Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten in Form von Giebelhäuschen, Schleppgaupen oder Dreiecksgaupen sind zulässig. Ihre Einzelbreite darf 2,00 m, die Summe der Einzelbreiten 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

(2) Die Aufbauten nach Abs. 1 dürfen nicht höher als in der halben Höhe zwischen Trauf- und Firsthöhe in die Dachfläche einschneiden.

(3) Bei Gebäuden, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit folgendem Symbol  gekennzeichnet sind, ist eine giebelständige Dachgaupe als Einzelgaupe mit mind. 1/3 der Hausbreite anzuordnen. Die Dachneigung dieser Gaupe wird mit 45° festgesetzt. Ihre Firsthöhe muß mind. 1,00 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben, die Trauflinie des Hauptdaches muß in der Breite der Dachgaupe unterbrochen werden.

(4) Ergibt sich für das Dachgeschoß durch die Festsetzung nach Abs. 3 ein ansonsten unzulässiges Dachgeschoß, so ist dies als Ausnahme zulässig.

(5) Pro Gebäude ist eine Dacheinschnittsterrasse zulässig, deren Breite die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten darf.

~~(6) Antennen über Dach sind unzulässig.~~

§ 10

Dachdeckung

(1) Die Materialien für Dachdeckung sollen dem angestrebten dörflichen Charakter des Baugebietes entsprechen. Vorzugsweise sind naturrote Ziegel zu verwenden.

(2) Die Verwendung schwarzer oder grauer Materialien ist unzulässig. Dies gilt auch für gewellte Materialien aus Asbestzement oder Kunststoff in allen Farben.

...

§ 11

Werbeanlagen für freie Berufe

(1) Für die nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Werbeanlagen nur in den Eingangsbereichen der Gebäude in der Erdgeschoßzone zulässig. Die Beschriftung von Fenstern ist unzulässig.

(2) Zulässig sind pro ausgeübtem Beruf max. zwei Werbeschilder in einer Größe bis zu 0,25 qm, die nicht selbstleuchtend sein dürfen.

(3) Es sind nur Werbeschilder zulässig, die im Zusammenhang mit der im Gebäude angebotenen Leistung oder dort ausgeübtem Beruf stehen.

§ 12

Werbeanlagen für Einzelhandel und Gewerbe

Werbeanlagen für Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe sollen zurückhaltend, dem Charakter des Gebietes angemessen gestaltet werden. Selbstleuchtende Werbeschilder sind unzulässig. Die Werbung ist auf die Erdgeschoßhöhe zu beschränken. Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0,20 m und eine Gesamtlänge von 2,00 m nicht überschreiten.

Abschnitt III

Stellplätze und Garagen

§ 13

Stellung der Garagen

(1) Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, sind Garagen allgemein zulässig.

(2) Ansonsten sind Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

(3) Sind weitere außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen erforderlich oder gewünscht, so dürfen max. 2 weitere Garagen im Gebäude selbst untergebracht werden, wenn die Hausbreite mehr als 11 m beträgt. Ist die Hausbreite geringer, darf nur eine Garage zusätzlich im Gebäude untergebracht werden.

§ 14

Gestaltung der Garage

(1) Die Dächer von Gemeinschaftsgaragen sind als vollflächig begrünte Flachdächer auszubilden.

...

(2) Einzel- und Doppelgaragen können als Flach- oder Satteldächer ausgebildet werden. Bei Satteldächern ist die Firstrichtung parallel zum First des Hauptgebäudes anzuordnen. Die Firsthöhe darf das Maß von 4,00 m, gemessen von OK Garagenboden, nicht überschreiten. Bei den auf der gemeinsamen Grenze errichteten Einzelgaragen muß die Dachform einheitlich sein.

(3) Flachdachgaragen sind zu begrünen oder zu bekiesen.

§ 15

Anlage von Stellplätzen

(1) Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind nur auf den im Babauungsplan ausgewiesenen, bzw. auf den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Im Vorgartenbereich sind keine Stellplätze zulässig.

(2) Stellplätze und Garagenvorplätze nach Abs. 1 sind mit Rasenpflaster oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Eine transparente Oberdachung mit einer Pergola aus Holz ist zugelassen.

Abschnitt IV

Freiräumliche Gestaltung

§ 16

Stützmauern und Böschungen

(1) Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 0,50 m sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Erdbewegungen zum Bau der Erschließungsanlagen sowie auf den Baugrundstücken Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern, die jedoch nicht breiter als 3,00 m und nicht tiefer als 1,00 m sein dürfen. Die Böschungsoberkante darf max. 1,00 m vom Gebäude entfernt sein.

(2) Stützmauern sind zwischen den privaten Grundstücken bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

(3) Auf den privaten Grundstücken sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Flächen Böschungen oder Stützmauern zulässig.

§ 17

Einfriedigungen

(1) Die privaten Grundstücke dürfen folgendermaßen eingefriedigt werden:

1. Im Vorgartenbereich bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m
2. Zwischen den Baugrundstücken bis zu 1,20 m
3. In den rückwärtigen Bereichen als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen, außer Kreuzungsbereichen bis max. 1,50m

...

(2) Folgende Materialien sind ausschließlich für Einfriedigungen zulässig:

1. Holzzäune auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer
2. Mit grünem Kunststoff überzogene grobe Maschendrahtzäune, auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer.
3. Hecken aus Laubgehölzen

(3) Einfriedigungen nach Abs. 2 Nr. 1 und 2 sind zu begrünen

§ 18

Sichtschutzwände

(1) Abweichend von § 17 dieser Bebauungsvorschriften sind bei aneinandergebauten Gebäuden auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von max. 3,50 m, gemessen ab Gebäudehinterkante zulässig, wenn sie als begrünte Holzwände ausgeführt werden.

(2) Winkelhäuser dürfen in einem Mindestabstand von 0,30 m zu öffentlichen Flächen mit bis zu 1,80 m hohen, transparenten Holzzäunen eingefriedigt werden, wenn dadurch der Innenhof abgeschirmt werden soll und die Sichtwinkel an Straßen- und Wegeinmündungen nicht beeinträchtigt werden.

§ 19

Pflanzgebote

(1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote, mind. jedoch 1 Baum pro Baugrundstück, sind spät. 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme der Gebäude durch Planzung eines Baumes der Wuchsklasse I mit mind. 0,20 m Stammumfang zu erfüllen. Eine Liste der in Frage kommenden Bäume ist diesen Bebauungsvorschriften als Anlage beigefügt.

(2) Aus Standortgründen sowie wegen ihrer geringen Bedeutung sind Nadelbäume in den Vorgärten unzulässig.

§ 20

Müllbehälter

(1) Müllbehälter auf den privaten Grundstücken sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen. Außerhalb der Gebäude dürfen sie nur dann aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt. Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte für Müllbehälter sind zu begrünen.

§ 21

Heizungen

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

Ettlingen, 01.08.1986
In Vertretung:

Offele
Bürgermeister