

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"A U G - R E T Z W A S E N"

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- (1) Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nicht zulässig.
- (2) Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 2

Mischgebiet (MI)

- (1) Nutzungen gemäß § 6 (2) 7 und 8 sind nicht zulässig.
- (2) Ausnahmen gemäß § 6 (3) sind nicht zulässig.

§ 3

Dorfgebiet (MD)

- (1) Nutzungen gemäß § 5 (2) 9 sind nicht zulässig.
- (2) Ausnahmen gemäß § 5 (3) sind nicht zulässig.

§ 4

Stellplätze und Garagen

- (1) Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- (2) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- (3) Flachdachgaragen sind nicht zulässig.
Die Dachneigung hat mindestens 20° zu betragen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- (2) Es wird zwischen einem Hauptbaufenster für den Hauptbaukörper und Ergänzungsflächen (E) für Anbauten unterschieden.

§ 6

Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Die Sockelhöhe der Gebäude ist mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Dem Bauantrag sind Geländeschnitte bezogen auf NN beizufügen.



§ 7

Höhe baulicher Anlagen

- (1) Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Erschließungsstraße.
- (2) Die maximale Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) der Hauptbaukörper (siehe § 11) beträgt
- im WA und MD bei Gebäuden auf der **Bergseite** der als Bezugspunkt festgelegten Erschließungsstraße 5,80 m
 - im MI bei Gebäuden auf der **Bergseite** der als Bezugspunkt festgelegten Erschließungsstraße 4,80 m
 - bei Gebäuden auf der **Talseite** der als Bezugspunkt festgelegten Erschließungsstraße 3,80 m
- (3) Die maximale Firsthöhe beträgt
- im WA und MD bei Gebäuden auf der **Bergseite** der als Bezugspunkt festgelegten Erschließungsstraße 9,80 m
 - im MI bei Gebäuden auf der **Bergseite** der als Bezugspunkt festgelegten Erschließungsstraße 8,80 m
 - bei Gebäuden auf der **Talseite** der als Bezugspunkt festgelegten Erschließungsstraße 7,80 m

§ 8

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Auf allen öffentlichen Grünflächen besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zu Wartungszwecken und zur Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke.
- (2) Die mit Leitungsrecht belegten Flächen dienen der Allgemeinheit.

§ 9

Grünordnung

- (1) Der Pflanzenbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Bei Neupflanzungen ist eine standortgerechte heimische Vegetation zu wählen. Die Auswahl der Bäume ist der folgenden Artenliste zu entnehmen:
- | | |
|-------------|--------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |



Alternativ können gepflanzt werden:

Äpfel-, Birnen-, Walnuß-, Kirschen- und andere Steinobst-hochstämme.

- (2) Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind bis zur Bauabnahme zu pflanzen.
- (3) Nadelgehölze außer Eiben sind aus Standortgründen unzulässig.
- (4) An öffentlichen Straßen und Wege angrenzende Garagenwände sind zu begrünen.

§ 10

Einschränkungen

- (1) Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes der Stadt Ettlingen, Ortsteil Schöllbronn-Spessart. Die Rechtsverordnung vom 18.01.82 ist zu beachten.

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

§ 11

Baukörper

- (1) Die Baukörper sollen einfach und kompakt sein.
- (2) Der Hauptbaukörper darf maximal eine Giebelbreite von 8,5 m haben.
- (3) Ergänzungs- und Anbauten müssen als eigene untergeordnete Baukörper zu erkennen sein und eindeutig vom Hauptbaukörper abgesetzt sein.

§ 12

Dachgestaltung

- (1) Im WA sind die Dächer als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 42° auszubilden. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- (2) Für Ergänzungs- und Anbauten sind auch Pultdächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig.
- (3) Die Dachflächen von Hauptgebäuden und Ergänzungs- bzw. Anbauten dürfen nicht ineinander übergehen. Zwischen dem Dach des Ergänzungs- bzw. Anbaus und dem Dach des Hauptgebäudes muß der Abstand mindestens 0,6 m betragen.
- (4) Bei Dachneigungen über 30° sind Dachaufbauten und Zwerchhäuser zulässig. Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
- (5) Als Dachaufbauten sind Einzelgauben zulässig.

- (6) Zwerchhäuser dürfen ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- (7) Bei Dachaufbauten ist das obere Drittel des Daches freizuhalten.
- (8) Einzelgaupen dürfen eine max. Ansichtsfläche von 4 m² und eine max. Breite von 3 m haben. Die Summe aller Einzelgaupen darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (9) Gaupen müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
- (10) Zwischen den Einzelgaupen ist ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten.
- (11) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (12) Der Dachüberstand darf am Ortgang max. 0,40 m, an der Traufe max. 0,60 m betragen.
- (13) Als Dacheindeckung sind Ziegel oder ziegelartige Materialien in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Die Verwendung von asbesthaltigem Material ist unzulässig. Als Ausnahme sind Solaranlagen und Dachbegrünung zulässig.

§ 13

Außere Gestaltung

- (1) Als Fassadenmaterial sind Putz, Buntsandstein, Holzverschalungen und Glas (Wintergärten) zulässig.
- (2) Die Verwendung von bunten und grellen Farben ist unzulässig.
- (3) Doppelhäuser müssen hinsichtlich Material, Außendetails und Farbe aufeinander abgestimmt werden.

§ 14

Außenanlagen

- (1) Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß, unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen, die Grünfläche mindestens 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Die Nutzung als Arbeits-, Lager- oder Abstellfläche 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.
- (3) Zur Befestigung der Flächen im Vorgartenbereich darf nur Naturstein oder betongraues Material verwendet werden.
- (4) Böschungen dürfen nicht mit Betonsteinen o.ä. befestigt werden.
- (5) Im Mischgebiet müssen mindestens 25 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben. Lagerflächen sind so einzugrünen, daß sie von der freien Landschaft oder dem öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können.



§ 15 Einfriedungen

- (1) Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Fläche maximal 1 m und entlang der übrigen Grenzen maximal 1,5 m hoch sein. Zur öffentlichen Fläche ist mit der Einfriedung ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- (2) Zur landwirtschaftlichen Fläche sind als Einfriedung nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Schnitthecken sind nicht zulässig. Die Hecke hat zur landwirtschaftlichen Fläche gem. § 11 (1) Nachbarrecht einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Stützmauern sind an den Grenzen zur landwirtschaftlichen Fläche unzulässig.
- (3) Zu den übrigen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen oder nicht imprägnierte, senkrechte Holzlattenzäune zulässig.

§ 16 Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern

- (1) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Bauflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:2) bleibt dem Eigentümer unbenommen.
- (2) Abgrabungen sind nur bis zu 50 cm zulässig.
- (3) Stützmauern sind maximal bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Sie müssen zur Grenze einen Abstand von 0,5 m einhalten.

§ 17 Antennenanlagen

- (1) Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- (2) Das Anbringen von Parabolspiegeln ist nur an den der freien Landschaft abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

§ 18 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 nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf max. 0,5 m hoch und 2,0 m lang sein.



**§ 19
Müllbehälter**

- (1) Müllbehälter müssen auf eigenen Grundstücken untergebracht werden. Am Tag der Abfuhr müssen sie entlang der Sammelstraße bereitgestellt werden.

**§ 20
Heizungen**

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

**§ 21
Regenrückhaltung**

- (1) Regenwasser der Dachflächen darf nicht in die Kanalisation geleitet werden, sondern ist in unterirdische Regenrückhaltebehälter (Zisternen) zu leiten. Der Überlauf ist an ein Trennsystem bzw. an Wassergräben anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 20 l je Quadratmeter überbauter Fläche betragen.
- (2) Wassergräben sind zu dulden und zu unterhalten. Mögliche Wartungsarbeiten durch die Stadt sind zu dulden.

Ettlingen, 30. November 1992


Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen



Offele
Oberbürgermeister



Planungsamt Ettlingen



Müller

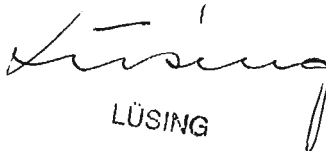
AZ 22-2511.3-6/7

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 04.10.93



LÜSING

