

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Erlaugelände"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21 a BauNVO)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
 - 1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Nebenanlagen, die zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der Baubereiche ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
 - 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 1.2.1 b - besondere Bauweise. Im Sinne der offenen Bauweise sind nur Hausgruppen mit einer Länge von max. 20 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).



1.3 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit -gr- und -fr- bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.4 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.4.1 An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind standorttypische Laubbäume zu pflanzen: z. B. Walnuß, Birne, Kirsche, Zwetschgen, Bergahorn. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden. Die erforderlichen Mindestabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sind dabei einzuhalten.

1.4.2 Die vorhandenen, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standorttypische Nachpflanzungen (siehe Ziffer 1.4.1) zu ersetzen. Das Erhaltungsgebot gilt auch für Bäume, die entsprechend den schriftlich bzw. zeichnerisch festgesetzten Pflanzgeboten gepflanzt werden.

1.4.3 Für Einfriedigungshecken sind Laubgehölze (z. B. Hainbuche, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Schneeball, Wildrosen) zu verwenden. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 0,80 m eingezogen werden.

1.5 Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zum Betreiben der Hauptheizungsanlage ist umweltfreundliche Edelenergie (Gas, Strom) zu verwenden.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 7 LBO)

2.1.1 Dachaufbauten

Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf max. 50 % der Gesamtlänge der Hauseinheit betragen. Dachaufbauten dürfen nicht höher als in der halben Höhe zwischen Trauf- und Firstlinie in die Dachfläche einschneiden. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 1,50 m betragen.

2.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder ziegelartige Materialien zu verwenden.

2.1.3 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz, Mauerwerk oder Holz auszuführen.

2.1.4 Garagendächer

Die Dächer der freistehenden Garagen sind mit einer für Gräserpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

2.1.5 Gebäudehöhen

Folgende Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Maximalhöhen über der in der Planzeichnung festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt:

1. Z = II + D	Traufhöhe: 6,0 m
	Firsthöhe: 11,0 m

2. Z = III	Traufhöhe: 7,5 m
	Firsthöhe: 11,5 m



Die Traufhöhen sind auf mindestens 1/2 der Gebäudelänge einzuhalten.

2.2 Nicht überbaute Flächen, Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.2.1 Vorgärten, Außenanlagen und Stellplätze

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen Erschließungsweg und der Baugrenze liegen. Die Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge 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. Überdachungen und seitliche Verkleidungen von Stellplätzen sind unzulässig. Zulässig sind transparente allseits offene und begrünte Pergolen aus Holz oder Stahl. Dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

2.2.2 Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Im Vorgarten sind Einfriedigungen nicht zulässig.

Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke und entlang ihrer seitlichen rückwärtigen Grenzen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun bis 0,80 m Höhe eingezogen werden.

2.3 Antennenanlage

Es darf je Gebäude nur eine Rundfunk- und Fernsehaußenantenne errichtet werden.

Bei Mehrfamilienhäusern ist nur eine Gemeinschaftsaußenantenne zulässig (§ 73 Abs. 1 Ziffer 3 LBO).

Weitere Antennenanlagen sind unter Dach anzubringen.

2.4 Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 LBO).

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Die Beschriftung von Fenstern ist nicht zulässig.

...



Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0,20 m und eine Gesamtlänge von 1,80 m nicht überschreiten. Je Hauseinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig. Automaten sind nicht zulässig.

2.5 Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Abfallbehälter sind im Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise sind Abfallbehälter auch außerhalb der Gebäude zulässig, wenn sie mittels Palisadenwänden, Holzspalieren oder Mauern der allgemeinen Sicht entzogen und begrünt sind.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig. Aufschüttungen und Abgrabungen um mehr als 10 cm nach Ersterstellung sind nicht zulässig. Die Höhenentwicklung des Geländes ist bei der Ersterstellung für das gesamte Grundstück in Form von Schnitten im Bauantrag nachzuweisen.

Stützmauern sind nur in Verbindung mit einer intensiven Begrünung durch Rankgewächse zulässig.

NR.: 22-24/0215/57

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 17.11.1988



Lösing
Lösing