

Textliche Festsetzungen

Dieses Dokument besteht aus folgenden Teilen:

**Satzung zur Änderung des Bebauungsplans
(Textliche Festsetzungen) im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB**
vom 02.07.1998

Seite 2

Textliche Festsetzungen
vom 18.05.1995

Seite 3-7

2. Fertigung

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes

"Im Grundfeld", in Oberweier

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 1998 die Änderung des Bebauungsplanes "Im Grundfeld" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist § 8 (1) der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Grundfeld" in Oberweier, rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 07. Dezember 1995.

§ 2

Inhalt der Änderung

§ 8 (1) der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Grundfeld" in Oberweier wird aufgehoben und erhält stattdessen folgende Fassung:

Im gesamten Baugebiet sind nur geneigte Dächer zulässig.
Für die Hauptgebäude beträgt die zulässige Dachneigung 48°.
Für an die Hauptgebäude angebaute Nebengebäude oder Gebäudeteile, Vordächer etc. sind nur Dächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig.
Die 3 Garagengruppen entlang der Etogesstraße sind mit traufständigen symmetrischen Satteldächern mit 20° Dachneigung zu versehen.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ettlingen, 02.07.1998


Offele
Oberbürgermeister



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Im Grundfeld"

in Oberweier

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- (1) Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- (2) Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnheiten zulässig.

§ 2

Mindestbreite der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestbreite der Baugrundstücke von Doppelhaushälften beträgt 13,0 m.

§ 3

Stellplätze und Garagen

- (1) Garagen dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- (2) Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche wird als notwendiger Stellplatz anerkannt.

§ 4

Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Die maximale Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens ist durch Planeintrag festgelegt.

§ 5

Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf EFH, betragen:
Traufhöhe 4,40 m
Firsthöhe 9,20 m
(Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Unterseite der Dachhaut).



§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Pflanzungen innerhalb der privaten Gartenparzellen

Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind einzugrünen. Dabei ist auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Als großkronige Bäume sind z.B. zu verwenden: Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Traubeneiche sowie als mittelkronige Bäume z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Roterle.

Mindestqualität der Baumpflanzungen: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang in 1 m Höhe 12-14 cm.

Außer den aufgeführten Laubholzarten können alternativ gepflanzt werden: Apfel-, Birnen- sowie Kirschen- und andere Steinobsthochstämme.

(2) Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen Wohnhof und Gebäude) sind einzugrünen. Ein harmonischer Übergang zwischen öffentlicher Fläche und Vorgarten ist im Sinne einer einheitlichen Gestaltung zu gewährleisten.

(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsfläche gemäß § 8 a BNatSchG ist als Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² ist ein Obstbaum der Sortierung 10/12 zu pflanzen. Die Fläche ist mit einer Gras-/Kräutermischung einzusäen.

(4) Flächenbefestigung auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als wassergebundene Decke, als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen oder unter Verwendung von Rasengittersteinen.

(5) Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind bis zur Bauabnahme zu pflanzen.

§ 7 Vorgehungen zum Schutz vor Immissionen

(1) Für die Grundstücke am östlichen Rand des Baugebiets sind wegen der L 607 Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu treffen (Schallschutzfenster, Grundrißanordnung o.ä.).



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

**§ 8
Dachgestaltung**

siehe Änderungssatzung
02.07.1998 !

- (1) Die zulässige Dachneigung beträgt 48°. Für Nebengebäude, angefügte Gebäudeteile, Vordächer etc. sind Pultdächer mit einer Mindestneigung von 20° zulässig.
- (2) 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.
- (3) Als Dachaufbauten sind nur Einzelgaupen zulässig. Das obere Drittel des Daches ist freizuhalten. Einzelgaupen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 4 m² und eine maximale Breite von 3 m haben. Gaupen müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Zwischen den Einzelgaupen ist ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten.
- (4) Zwerchhäuser dürfen ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.
- (5) Die Summe aller Einzelgaupen und Zwerchhäuser darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (6) Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,20 m, an der Traufe maximal 0,40 m betragen.
- (7) 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.

**§ 9
Äußere Gestaltung**

- (1) Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dachform, Gebäudehöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Material, Außendetails und Farbe aufeinander abgestimmt sein.
Später gebaute Gebäude sind den zuerst gebauten bzw. genehmigten anzupassen.
- (2) Garagen müssen hinsichtlich Dachform, Gebäudehöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Material, Außendetails und Farbe aufeinander abgestimmt sein.
Später gebaute Gebäude sind den zuerst gebauten bzw. genehmigten anzupassen.



§ 10 Außenanlagen

- (1) Zur Befestigung der Flächen im Vorgartenbereich darf nur Naturstein oder betongraues Material verwendet werden.
- (2) Böschungen sind natürlich mit einer maximalen Neigung von 1:2 herzustellen. Stützmauern oder Böschungssteine dürfen nicht verwendet werden.

§ 11 Einfriedigungen

- (1) Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen unzulässig.
- (2) Entlang der übrigen Grenzen dürfen Einfriedigungen maximal 1,5 m hoch sein.
- (3) Als Einfriedigungen sind Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Auf der grundstückszugewandten Seite können zusätzlich Drahtgeflechtzäune zugelassen werden.
- (4) Zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein Mindestabstand gem. Nachbarrecht einzuhalten.

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 50 cm zulässig.

§ 13 Antennenanlagen

- (1) Auf den Gebäuden ist nur eine Antennenanlage zulässig.

§ 14 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Selbstleuchtende Werbeschilder sind unzulässig.
- (3) Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf maximal 0,5 m hoch und 2,0 m lang sein.

§ 15 Müllbehälter

- (1) Müllbehälter sind nur auf den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen unterzubringen.



**§ 16
Heizungen**

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

Ettlingen, 18.05.1995

Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen



Offele Oberbürgermeister

Nachrichtliche Hinweise

- das Mittel- und Niederspannungsstromnetz wird als Kabelnetz ausgeführt
- das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Mörscher Wald, Zone III B

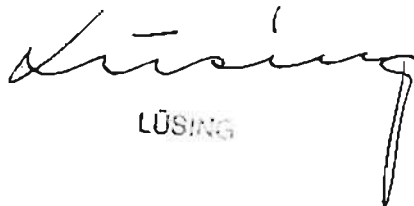
AZ 22-2511. 3-6/12

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 21. 11. 95



LÜSING

