

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan

" K L E I N E R G E H R N "

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- (1) Ausnahmen gemäß § 4 (3) 4 und 4 (3) 6 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2

Stellplätze und Garagen

- (1) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die vorhandene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- (2) Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei den Hausgruppen sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) die Flächenanteile der außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB) hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).
- (2) Die zulässige Geschossfläche der Gebäude an der Zehntwiesenstraße ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a (5) BauNVO).



§ 4

Höhenlage baulicher Anlagen

- (1) Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 1,0 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

§ 5

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- (1) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen dienen der Allgemeinheit.

§ 6

Pflanzbindungen

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind entsprechend dem Planeintrag mit groß- bzw. kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen.
- (2) Bei Pflanzungen ist, falls nicht im zeichnerischen Teil konkrete Pflanzen genannt sind, eine standortgerechte heimische Vegetation aus der folgenden Liste zu wählen:

Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Schlehdorn	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Hasel	Coryllus avellana
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra



- (3) Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sowie Rankpflanzen (Pergolen, Rankgerüste) entlang der öffentlichen Fläche sind bis zur Bauabnahme zu pflanzen.
- (4) Nadelgehölze, außer Eiben, sind aus Standortgründen unzulässig.

§ 7

Umweltschutz § 9 (5) 3 BauGB

- (1) Bei den Flurstücken Lgb.-Nr. 5679/1, 5679/4 und 5672 besteht die Möglichkeit, daß durch frühere Grundstücksnutzungen Bodenbelastungen vorliegen. Deswegen ist vor einer Baugenehmigung vom Antragsteller durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen der Nachweis zu erbringen, daß keine Verschmutzung des Bodens vorliegt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 13 LBO)

§ 8

Dachgestaltung

- (1) Bei Dachneigungen über 30° sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren. Als Dachaufbauten sind Einzelgauben mit max. 2,4 m Breite oder mittig sitzende Zwerchhäuser zulässig. Ihre Gesamtbreite darf bei Einzelgauben 1/2 der Trauflänge und bei Zwerchhäusern 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- (2) Flachdächer und Tiefgaragen sind flächenhaft zu begrünen.

§ 9

Äußere Gestaltung

- (1) Für die Bebauung südlich des Wohnwegs A und dessen Verlängerung nach Osten sind die dem Bebauungsplan beigefügten Pläne (a - c) maßgebend.



- (2) Bauelemente aus Holz (Fenster, Balkone, Rankgerüste o. ä.) sind hell zu lasieren bzw. hell zu lackieren.

§ 10

Außenanlagen

- (1) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze im Vorgartenbereich sind unzulässig. Zugangs- und Zufahrtsbereiche sind wasserdurchlässig herzustellen (Pflaster im Sand o. ä.). Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenabfahrten.

§ 11

Einfriedung

- (1) Das Einfrieden der Vorgärten entlang den Wohnwegen A, B, C ist unzulässig.
- (2) Sonstige Vorgartenbereiche dürfen mit einer Hecke aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 0,8 m eingefriedet werden. Sockelmauern bis 0,25 m sind zulässig.
- (3) Auf der Gartenseite sind die Grundstücke zur öffentlichen Fläche bei entsprechendem Planeintrag durch Rankkonstruktionen mit einer maximalen Höhe von 2,2 m abzugrenzen.
- (4) Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Rankkonstruktionen können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 12

Müllbehälter

- (1) Müllbehälter sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Zur Abfuhr sind sie entlang der Sammelstraße bereitzustellen. Außerhalb der Gebäude aufgestellte Müllbehälter sind so zu verkleiden, daß sie der allgemeinen Sicht entzogen sind.



§ 13

Antennenanlagen

- (1) Antennenanlagen über Dach sind bei den Hausgruppen nicht zulässig. Ansonsten ist je Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig.
- (2) Das Anbringen von Parabolspiegeln am Gebäude ist unzulässig. Ihre Aufstellung ist nur in den Hausgärten bis zu einer max. Höhe von 2 m zulässig. Das Aufstellen im Vorgarten ist unzulässig.

§ 14

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.

§ 15

Heizungen

- (1) Die Verwendung von Kohle, Holz und Mineralöl zum Betreiben der Hauptheizungsanlagen ist unzulässig (§ 9 (1) 23 BauGB).

Ettlingen, 30.01.1990
Bürgermeisteramt Ettlingen

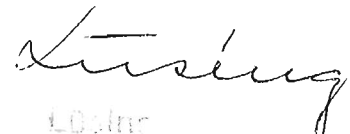

Offele
Oberbürgermeister

22-2571.3-6/1

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
MONTAGS
§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB

KARLSRUHE/EN 06.07.90




L. Lohr