

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gansgrabenweg

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 (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) 2 und § 4 (3) 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.1.2 Stellplätze und Garagen

Lage der Stellplätze und Garagen richtet sich nach den Eintragungen im zeichnerischen Teil. Für die Grundstücke, auf denen keine Garagen oder Stellplätze eingetragen sind, gelten die Vorschriften der LBO. Nebeneinander stehende Garagen dürfen nicht versetzt werden, ihre Höhen bezüglich Dach, Fußboden und Toren müssen einheitlich gestaltet sein. Doppelgaragen sind mit Satteldach (Dachneigung bis 35 °) auszubilden, Garagenfußbodenhöhe darf maximal 20 cm über Straßenniveau liegen.
 - 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.
 - 1.1.4 Grünanlagen

Im östlichen Planbereich ist ein ca. 10 m breiter Streifen von der Bebauung freigehalten. Dieser soll eine spätere Erschließung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche (Weilig) ermöglichen. Solange werden hier drei öffentliche Parkplätze und eine kleine Anlage ausgewiesen.
Die im westlichen Planbereich (Teilstück von Lgb.Nr. 219/1) ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient zur optischen Abschirmung des Friedhofes.
 - 1.2 Bauweise
 - 1.2.1 Offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO
Entsprechend Planeintrag sind

E - nur Einzelhäuser zulässig

H - nur Hausgruppen zulässig
 - 1.3 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



- 1.3.1 An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind großkronige, standorttypische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Dabei sind vorrangig folgende Baumarten zu verwenden: 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 Verbot von Stoffen, die die Luft erheblich verunreinigen.
 - 1.4.1 Die Verwendung von Kohle, Kohle- und Braunkohleprodukten, Holz und Mineralöl zum Betreiben der Hauptheizungsanlagen ist unzulässig (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO
 - 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 LBO)
 - 2.1.1 Dachaufbauten

Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf max. 50 % der Gesamtlänge der Gebäude 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 Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder ziegelartige Materialien zu verwenden.
 - 2.1.3 Garagendächer

Die Dächer der freistehenden Garagen können mit Flachdächern oder Satteldächern ausgebildet werden.
 - 2.1.4 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz, Mauerwerk oder Holz auszuführen.
 - 2.2 Nicht überbaute Flächen, Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 - 2.2.1 Vorgärten und Außenanlagen

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-, Lager- oder Abstellfläche für Kraftfahrzeuge ist nicht zulässig.



Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasensteinen, Spurstreifen 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.

2.2.2 Einfriedigung

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

Im Vorgarten sind als Einfriedigung nur Hecken aus Laubgehölzen bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen der Baugrundstücke entlang ihrer seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. In die Hecke kann ein Maschendrahtzaun bis 1,2 m Höhe eingezogen werden.

Grundstücke, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, haben mit ihrer Einfriedigung einen Abstand von 0,5 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten (§ 11 (1) Gesetz über das Nachbarrecht).

2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu 50 cm zulässig.

2.3 Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.4 Gebäudehöhen

2.4.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird, bezogen auf die angrenzende Straßenmitte, auf 60 cm festgesetzt. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Stadt Ettlingen hiervon um 20 cm abgewichen werden.

2.4.2 Folgende Gebäudehöhen werden im "Allgemeinen Wohngebiet" in Abhängigkeit von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Maximalhöhen über der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt:

I + Dg	(eingeschossig + Dachgeschoß),	Wandhöhe 3,5 m
II	(zweigeschossig) Firsthöhe	8 m - 12 m
		Wandhöhe 5,8 m)

Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen EFH und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut).



2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeschilder sind unzulässig. Die Werbung ist auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0,20 m und eine Gesamtlänge von 2,00 m nicht überschreiten.

2.6 Müllabfuhr

Für Müllbehälter sind keine gesonderten Flächen vorgesehen. Sie müssen auf eigenen Grundstücken untergebracht werden. Zur Abfuhr müssen sie entlang der Sammelstraßen bereitgestellt werden. Das gilt auch für die Grundstücke, die durch die Stichwege erschlossen sind. Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte für Müllbehälter sind der allgemeinen Sicht zu entziehen und zu begrünen.

2.7 Elektrizität

Das Niederspannungs- Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Ettlingen, 07. März 1989
Bürgermeisteramt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister

AZ 22-24/0215/51

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 07.04.1989




Lösing

H i n w e i s e

1. Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.10.1977 gültigen Fassung.

2. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung sind die jeweils geltenden Satzungen der Stadt Ettlingen zu beachten.

Die Abfallbehälter sind nicht weiter als 5 m vom Fahrbahnrand entfernt ebenerdig auf den Baugrundstücken aufzustellen. Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen. Mit dem Bauantrag sind dem Amt für Abfallwirtschaft Pläne über den Standplatz und den Transportweg der Abfallbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der Transportweg darf eine Steigung von max. 5 % aufweisen.

3. Regenwasserversickerung

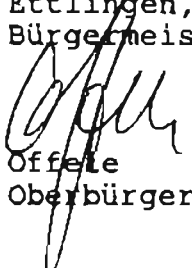
Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Oberflächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden.

4. Archäologische Funde

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, daß bei der Durchführung der Planung bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Landesdenkmalamt nicht der Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DschG. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des DschG, § 27 hingewiesen werden.

Ettlingen, 07. März 1989
Bürgermeisteramt Ettlingen


Offele
Oberbürgermeister

