Bebauungsplan "Stegsgraben/Schützengarten"

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:
(§ 73 (1) 1 und 7 LBO)

1.1 Dachform
Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Als Ausnahme zugelassen sind auch versetzte Satteldächer (z. B. einhüftiges Satteldach). Anbauten und Nebengebäude sind ebenso mit einem geneigten Dach zu versehen.

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung ist entsprechend dem Planeinschrieb auszuführen.

1.3 Dachaufbau
1.3.1 Dachaufbauten sind bis zu einer Summe der Breiten der Dachgauben von max. 1/3 einer Trauflänge zulässig. Dabei ist mindestens ein Abstand von 1,75 m von den Giebelseiten der Gebäude einzuhalten. Die Breite der Dachgauben darf höchstens 1,50 m betragen. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,20 m einzuhalten.
1.3.2 Der Schnitt der Dachhaut bzw. des Dachfirstes der Dachaufbauten mit der Dachhaut des Hauptgebäudes muß mindestens 1,75 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen. Die senkrechte Ansichtsfläche der Gaube darf eine max. Höhe von 1,20 m haben.

1.4 Dachflächenfenster
Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Breite von 1,00 m zugelassen; über 1,15 m² Fläche sind sie nur an der der öffentlichen Flächen abgewandten Dachfläche zulässig.

1.5 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

1.6 Dachdeckung
1.6.1 Als Dachdeckung sind nur Ziegel und Dachsteine in naturroten Farbtönen zugelassen.
1.6.2 Bei Dachgauben entsprechend dem Hauptgebäude.

1.7 Außenwände
1.7.1 Fassadenanstriche
Bei Fassadenanstrichen dürfen grelle und glänzende Fassadenfarben sowie extrem dunkle Töne nicht verwendet werden.
1.7.2 Fassadenverkleidung
Eine Verkleidung der Fassaden mit großformatigen Asbestzementplatten oder kleinformatigen Asbestzementschindeln, sowie eine Verkleidung aus Kunststoff- oder Metallpaneelen ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art, wie tapetenartigen Fassadenverkleidungen oder vorgetäuschtes Ziegelmauerwerk nicht gestattet.
1.7.3 Rolladen- und Jalousienkästen
Bei Neubauten dürfen diese nicht erkennbar sein. Ausgenommen sind Jalousienkästen, die als Gestaltungselement der Fassade eingesetzt werden. (z. B. Sonnensegel).

1.8 Gebäudehöhe
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO und § 16 Abs. 3 BauNVO)
Bei Neubauten darf die maximale Traufhöhe höchstens betragen:
a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,35 m
b) bei zweigeschossigen Gebäuden max. 5,85 m
c) bei dreigeschossigen Gebäuden max. 8,35 m
Gemessen wird die Traufhöhe von der tatsächlichen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum gedachten Schnittpunkt Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenmauerwerk.
Die Traufhöhe von nebeneinanderstehenden nicht versetzten Gebäuden dürfen höchstens 80 cm gegeneinander versetzt sein.

1.9 Garagen und Nebenanlagen
1.9.1 Garagen und Nebenanlagen sollen, wenn möglich in das Hauptgebäude einbezogen werden. Ansonsten sind sie in der äußeren Gestaltung mit gleichem Material und Farbe wie das Hauptgebäude auszuführen. Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen und entsprechend dem Hauptgebäude zu decken.
1.9.2 Garagentore sind aus Holz herzustellen und farblich mit dem Hauptgebäude (Fenster, Türen) abzustimmen.
1.9.3 Als Ausnahmen werden begrünte Flachdächer zugelassen.

1.10 Werbeanlagen und Automaten
1.10.1 Werbeanlagen sind gem. § 73 (2) Nr. 1 LBO genehmigungspflichtig.
1.10.2 Werbeanlagen sind unzulässig.
a) oberhalb der Erdgeschoßebene
b) oberhalb einer Höhe von 3,25 m, gemessen ab Gehwegoberkante beim Gebäude
1.10.3 Werbeanlagen sind zueinander und zum Gebäude farblich abzustimmen.
1.10.4 Für die Beschriftung sind Einzelbuchstaben auf Putzfassaden zu verwenden.
1.10.5 Werbeanlagen dürfen Gliederungselemente der Fassaden nicht überschneiden.
1.10.6 Je Geschäft ist nur ein Automat zugelassen.

1.11 Rundfunk- und Fernsehantennen
Außenantennen sind unzulässig soweit ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
Ansonsten ist max. 1 Außenantenne je Gebäude zulässig.
Funk- und Sendemasten sind unzulässig.

2. Niederspannungsleitungen:
(§ 73 (1) 4 LBO)
Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

3. Einfriedungen:
(§ 73 (1) 5 LBO)
Einfriedungen entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen sind als Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig bzw. als Natursteinmauern oder in grobem Rauhputz bis zu einer Höhe von 0,5 m. Hecken dürfen innenliegend mit einem Spanndraht oder Knotenzaun versehen werden. Holzzäune sind auch in Verbindung mit Hecken zulässig. Als Hecken dürfen nur einheimische, landschaftsgerechte Laubgehölze verwendet werden. Jede Art von Einfriedung ist unzulässig, wenn eine max. Höhe von 0,8 m überschritten wird.

4. Geländeveränderungen:
(§ 73 (1) 2 LBO)
Geländeveränderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Stützmauern sind allgemein bis 1 m Höhe in Naturstein, Natursteinverblendung oder verputzt, zulässig.

5. Oberflächen der Stellplätze und Fußwege, Parkwege und Wohnwege:
Die Oberfläche der Stellplätze und Fuß-, Park- u.Wohnwege sind in wasserdurchlässiger Gestaltung vorzusehen, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen und wassergebundener Decke.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:
(§ 73 (1) 5 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze sind als Grünfläche oder gärtnerisch mit einheimischen landschafts- und standortgerechten Pflanzarten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

III. Hinweise

1. Grünplanung:
Die Gemeinde beabsichtigt, das Neubaugebiet harmonisch zu gestalten. Sie behält sich vor, Bauvoranfragen und Baugesuche einem unabhängigen Gutachter vorzulegen. Die Rechtsverbindlichkeit dieser Maßnahmen wird zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde privatrechtlich vereinbart. Event. Vereinbarungen erfolgen auf freiwillige Basis.

2. Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

3. Nach § 126 Abs. 1 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von
a) Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
b) Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Von dieser Duldungsverpflichtung muß in den Bereichen Gebrauch gemacht werden, in denen die Fahrbahnflächen unmittelbar bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen. Dies trifft insbesondere bei den Wohnwegen zu.

4. Im Bereich der L 1097 (Obergriesheimer Straße ) sind verkehrsberuhigende bzw. die Sicherheit betreffende Maßnahmen vorgesehen (Kreuzungsbereich mit Abbiegespuren).

5. Südlich der im Bebauungsplan eingezeichneten Begrenzungslinie liegt das Gips- und Anhydritgrubenfeld "Gundelsheim II". Die Bergbauberechtigung steht dem Land Baden-Württemberg zu.

6. Gesamtgestaltung:
Um für dieses Gebiet in seiner attraktiven Lage eine harmonische Gesamtgestaltung zu erreichen, sollen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude möglichst wenig unterschiedliche Materialien und Farben verwendet werden.

7. Gestaltung öffentlicher und privater Flächen hinsichtlich der Beläge:
Bei der Belagsgestaltung sind die öffentlichen und die mit einem Gehrecht belegten privaten Flächen auf ein gemeinsames gestalterisches Konzept abzustimmen. Dabei sind kleinmaßstäblich gegliederte Beläge - in der Regel Pflaster - zu verwenden. Park- u.Wohnwege sind entsprechend den Stellplätzen und Fußwegen wasserdurchlässig zu gestalten. Makadamflächen sind als Ausnahme im Straßenraum zulässig.
Die im Plan ausgewiesene Fläche "gemischte Nutzung Fußgänger / Fahrverkehr" erhält keinen Ausbau nach den Standartquerschnitten, sondern erhält ein durchgängiges Gestaltungskonzept ohne getrennte Bereiche für Fußgänger bzw. Fahrverkehr (sog. Wohnerschließungswege).

8. Überschüssiges Erdmaterial:
Der anfallende Erdaushub (privat und öffentlich) kann, sofern es sich um landwirtschaftlich nutzbaren Boden handelt, nach Rücksprache mit der Gemeinde und dem Flurbereinigungsamt zu einem großen Teil im Zuge der Neuzuteilung in der angrenzenden Flurbereinigung für Rekultivierungsmaßnahmen verwendet werden. Der Aufnahmezeitraum ist befristet bis Ende (Herbst) 1992. Die Aufnahme kann jedoch nur jeweils nach Ende der Erntezeit erfolgen. Die voraussichtliche Aufnahmemenge beträgt ca. 25 000 cbm.