

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Adlersberg" in
Bretten-Neibsheim
(als Bestandteil des Planteils)

Planungsrechtliche Vorschriften

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Eintragungen im Bebauungsplan bestimmt. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (Ausnahmen können zugelassen werden)

In reinen Wohngebieten sind pro Grundstück nur maximal zwei Wohnungen zugelassen.

II. Bauweise und Gebäudestellung:

Bauweise und Gebäudestellung entsprechend den Planeintragungen.

III. Garagen- und Grundstückszufahrten:

Bei bergseitiger Erschließungsstraße sind Grenzgaragen, sofern im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, in 5 m Abstand von der bergseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

Zusammengefaßte Garagen mit Flachdach müssen einheitlich ausgeführt werden.

IV. Höhenlage der Gebäude und Kniestock:

Die Höhenlagen der Gebäude sind den jeweils gegebenen Gelände- verhältnissen anzupassen. Gegebenenfalls sind die Geschosse in sich zu staffeln.

Die Traufhöhen dürfen jeweils maximal betragen:

für das 1. Geschos 3,50 m, für jedes weitere zugelassene Voll- geschos bzw. bei Untergeschos talseits, zusätzlich 2,75 m.

Als Fußmeßpunkte sind maßgebend:

bei auf der vorderen Baugrenze stehenden Wänden die Oberkante Straße, bei zurückgesetzten oder bei straßenabgewandten Wänden die Oberkante des festgelegten natürlichen Geländes.

Aus diesen Festsetzungen ergeben sich die möglichen Kniestock- höhen.

In Härtefällen ist die Höhenlage durch das Baurechtsamt den

Geländeverhältnissen besonders anzupassen.

Garagenzufahrten zu talseitigen Garagen dürfen kein steigendes Gefälle aufweisen.

V. Böschungen:

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen, Abgrabungen und Angleichungen sind im Bebauungsplan dargestellt und Bestandteil der Baugrundstücke. Sie sind in der dargestellten Form vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Innerhalb dieser Böschungen errichtete, bauliche Anlagen dürfen die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht gefährden.

VI. Versorgungsanlagen:

Umspannstationen und Kabelverteilerschränke sind an unauffälligen Stellen zu erstellen und einzugrünen.

Das Niederspannungsstromversorgungsnetz ist in Erdkabel zu führen.

VII. Gestaltungsvorschriften gemäß § 111 LBO:

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

Als Dachform sind nur die im Bebauungsplan angegebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Als Dachdeckung sind nur anthrazitgraue Dachdeckungsmaterialien (z.B. Asbestzement, Schiefer, engobierte Ziegel) zugelassen.

Dachaufbauten sind nur bei Walmdächern ab 28 ° Dachneigung in architektonisch und ästhetisch befriedigender Form zulässig und dürfen 30 % der Traufkantenlänge nicht überschreiten. Dasgleiche gilt für Dachbalkone bei Satteldächern.

Pro Gebäude ist nur eine Dachantenne zugelassen.

Auffüllungen und Abtragungen dürfen die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Hohe Stützmauern und steile Böschungen sind nicht zugelassen.

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

VIII. Einfriedigungen:

Als straßenseitige Einfriedigungen sind nur Sockelmauern bis maximal 40 cm aus Sichtbeton, Naturstein oder Klinker zugelassen.

Heckenhinterpflanzungen sind bis maximal 80 cm zulässig.

In besonderen Fällen (z.B. Eckgrundstücke und Grundstücke mit südlicher Erschließung) können aus Sichtschutzgründen auch Hecken bis zur Höhe von 2 m zugelassen werden. (Ausgenommen die Verkehrs-sichtflächen; hier darf die Gesamthöhe über Oberkante Straße nirgends 0,7 m überschreiten.)

IX. Vorgärten:

Bei der Gestaltung der Vorgärten sind einheimische Sträucher und Gehölze zu verwenden.

X. Zusätzliche Bauvorschriften für das Sondergebiet:

Von der für Gartenhäuser zugelassenen Grundfläche von 20 qm sind mindestens 4 qm als überdachter Freisitz auszuführen.

Die maximale Traufhöhe darf talseits 3 m nicht überschreiten.

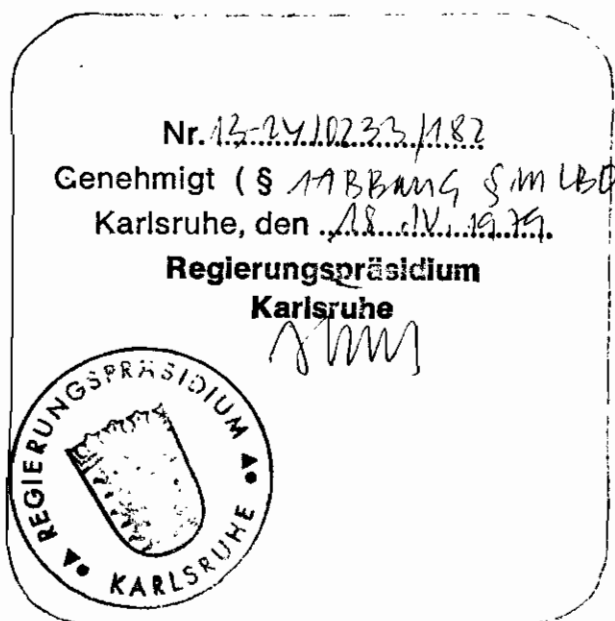
Auf der Bergseite sind erforderlichenfalls die notwendigen Abgrabungen vorzunehmen.

Die außen sichtbaren Holzteile müssen dunkelbraun gestrichen, die Verputzflächen sandfarben ausgeführt werden.

Metall- oder Kunststoffmaterialien sind als Außenhaut nicht zugelassen.

XI. Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO der, der dem Bebauungsplan zuwider handelt, so weit er örtliche Bebauungsvorschriften gemäß § 111 LBO enthält.



Link
Oberbürgermeister