

TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Mühläcker, 3. Erweiterung" Fichtenberg

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, die Baunutzungsverordnung 1990 zuletzt geändert 1993, die Landesbauordnung 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

**Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht
störende Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

Zulässig sind gemäß Planeintrag 2 Vollgeschosse, von denen eines im Dachgeschoß liegen muß.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf auf 2/3 der Gebäudelänge 3,50 m Höhen nicht überschreiten.

Die Firsthöhe - gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) - darf 7,75 m nicht überschreiten.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (Pahlstraße) liegen. Die unter Ziff.1.4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten. Maßgebend ist der gemittelte Straßenverlauf.

2 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist gemäß Planeintrag pro Gebäude auf max. 2 Wohnungen beschränkt.

3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzel- oder Doppelhäuser innerhalb der Baugrenzen.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den mit 'Ga' bezeichneten Flächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als 'Grünflächen' dargestellten Flächen zulässig.

6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Einzelbäume

Für die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugebietes, entlang der Verkehrsflächen auf privaten und öffentlichen Flächen werden gemäß Planeintrag folgende Laubhochstämme festgesetzt:

(TP) Tilia "Pallida" (*Kaiserlinde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(AC) Acer platanoides "Columnare" (*Säulen-Ahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(Pa) Prunus avium (*Wildkirsche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(TG) Tilia cordata "Greenspire" (*Stadt-Linde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(AE) Acer campestre "Elsrijk" (*Feld-Ahorn*); HST, 3 x verpfl.; 10/12

Die Baumstandorte können gegebenenfalls bis um 2,0 m verlegt werden.

Am nördlichen Baugebietsrand sind als Ausgleichsmaßnahme Obstbäume als Hochstämme festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO 1996)

7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

8 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen; Dachfarbe rot. Solaranlagen sind zulässig. Dachneigung gemäß Planeintrag.

Angebaute oder integrierte Garagen sollen die Dachneigung des Wohngebäudes annehmen. Freistehende Garagen haben eine Dachneigung von 22 Grad bis zur Dachneigung des Hauptdaches einzuhalten.

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig; die Dachneigung der Aufbauten hat mind. 20° zu betragen. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe 1,0 m betragen.

Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

9 Garagen

Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sollen baulich und farblich aufeinander abgestimmt werden.

10 Zahl der Stellplätze

Je Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen.

11 Niederspannfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

12 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb Hecken oder im Gebäude ausgebildet werden.

13 Außenantennen

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

14 Einfriedigungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m
- Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m.

Sockelmauern sind generell unzulässig. Geländebefestigungen an Böschungen aus klein- und großformatigen Natursteinen sowie sonstiger Baumaterialien sind innerhalb eines Bereiches von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

15 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände bedürfen der Kenntnisaufgabe.

16 Garagenvorplätze

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.