

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan

>Arrondierung Huberweg / Drosselweg / Bussardweg / Habichtweg<
vom 09.04.1999/12.11.1999/24.10.2000 - in der letztgültigen Fassung vom 30.03.2001

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgelegt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB und §§ 1 –15 BauNVO)

WR: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Wo: Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Ziff. 6 BauGB)
die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude
wird wie folgt festgelegt:

Einzelhaus (E) . maximal 3 Wohnungen

Doppelhaus (DH) . maximal 2 Wohnungen je Haushälfte= insg. 4 Wohnungen

Reihenhaus (RH) . maximal 2 Wohnungen je Hausteil

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB und §§ 16 –21a BauNVO)

a. Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Ziff. 1 – 3
BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Bei der Errichtung von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche kann ausnahms-
weise eine weitere Erhöhung bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen
werden.

b. Festsetzung der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 (2) LBO)

entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan

- zulässig sind 1 Vollgeschoss und zusätzlich ein Vollgeschoss im Dachraum

c. Höhe der baulichen Anlage (§18 BauNVO)

entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

- Unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe:

Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden).

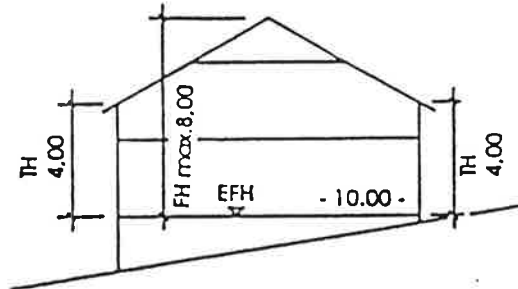
- Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe:

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe: Oberkante des Dachfirstes.

(nach § 18(2) BauNVO können geringfügige Abweichungen zugelassen werden)

zu c.
wird auf die hier
dargestellte
Schnittzeichnung
verwiesen:



d. Festlegung der Höhenlage der Gebäude (EFH) gem. § 9 (2) BauGB

Die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe (z.B. 436.00) ist die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in m über NN. Die eingetragene EFH bezieht sich auf den im Bebauungsplan eingetragenen Standort des Gebäudes. Unterschreitungen sind zulässig oder müssen insoweit vorgenommen werden, als dies zur Einhaltung der zulässigen Geschoszahl notwendig ist.

Die festgesetzte EFH gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

(Es wird darauf verwiesen, dass die gestrichelte Darstellung des Gebäudestandortes im Plan nur den Hauptbereich eines künftigen Gebäudes innerhalb des Baufeldes aufzeigt, sie beinhaltet daher keineswegs die endgültigen äußeren Abmessungen einer künftigen Bebauung.)

Bei geneigter Lage des Gebäudes ist die EFH analog zu den Verhältnissen zwischen Gebäude und Gelände am eingetragenen Standort festzulegen.

- Den Bauvorlagen sind Geländeschnittzeichnungen beizulegen, aus denen die lage- und höhenmäßige Stellung des Gebäudes zur Straße und zu den Nachbargebäuden ersichtlich ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan

offene Bauweise

o Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

E+D Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig: je Grundstück = 1 Doppelhaushälfte.

Bei der Stellung der Gebäude ist nachbarschaftliches Einvernehmen herzustellen.

(Hinweis: Die gemeinsame Grenze zwischen Platz Nr. 14 u. Platz Nr. 15 sowie die Grenze zwischen Platz Nr. 17 und Gebäude Bussardweg Nr. 9 ist jeweils die gemeinsame Grenze für die dort festgelegte Doppelhausbebauung)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Bauliche Anlagen

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu erstellen.

Von der Baurechtsbehörde kann im Einzelfall nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen,
wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen,
wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten,

- sowie von Vorbauten

wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten

- sowie Wände und Dächer aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten),
wenn sie nicht mehr als 2 m vortreten

- 4.2 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind als Nebenanlagen nur zulässig -

Wäschetrockenplätze, Mülltonnen, Anlagen für Kinderspielplätze (hauswirtschaftl. Anlagen), Müllsammelbehälter müssen optisch abgeschlossen untergebracht werden. Diese sind in den Baueingabeplänen nachzuweisen.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, dazu zählen auch Carports, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen zulässig.

6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) / (Hauptfirstrichtung)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegten Stellungen des Hauptbaukörpers sind bindend für die Hauptfirstrichtung und die Richtung der Traufkanten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 11 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Mischverkehrsflächen mit besonderer Gestaltung dienen dem Geh-, Rad- und dem motorisierten Verkehr.

Anfüllungen auf den Baugrundstücken müssen bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen vorgenommen werden. Dafür ist der Erdaushub der privaten Baumaßnahmen zu verwenden.

8. Ausgleichsmaßnahmen

gem. §§ 1a, 9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25 und 9 Abs.1a BauGB

- 8.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9(1) 25b BauGB

- Erhaltungsgebot 1 (PB 1): Schutz von vorhandenen Obstbäumen

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Obstbäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu erhalten.

Eine Fällung kranker oder absterbender Bäume ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Als Ersatz sind dann wiederum Obstbäume zu pflanzen.

- Erhaltungsgebot 2 (PB 2): Schutz des Krebsgrabens und seiner Ufervegetation

Der Krebsgraben mit seiner Ufervegetation ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9(1) 20 BauGB

- Behandlung des Erdaushubs (gemäß § 4 BodSchG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist nach Möglichkeit zur Verfüllung der Arbeitsräume wiederzuverwenden. Verbleibender Erdaushub ist so weit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Überschüssiger Erdaushub ist auf eine ausgewiesene Erddeponie zu bringen.

- Schutz des Mutterbodens (gemäß § 202 BauGB)
Mutterboden ist getrennt auszubauen, fachgerecht zwischenzulagern und für die Gestaltung der Gärten und Grünflächen wieder einzusetzen. Überschüssiger Mutterboden ist auf ein ausgewiesenes Oberbodenlager zu bringen.
- Stellplatzflächen
Sämtliche Pkw-Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.
- Extensivierung der Uferzone des Krebsgrabens
Die Uferzone des Krebsgrabens ist wie folgt zu extensivieren und zu renaturieren:
 - . Tieferegung der Fläche um im Mittel 30 cm, dadurch Schaffung von Retentionsmulden für im Plangebiet anfallendes Regenwasser (siehe Ziffer 9.3)
 - . Ausbildung vereinzelter Seitengerinne zum Krebsgraben,
 - . behutsame Verjüngung des Gehölzbestandes,
 - . vereinzelte Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Uferstauden,
 - . Fläche der natürlichen Sukzession überlassen

8.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9(1) 25a BauGB

- Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen auf privaten Baugrundstücken
Entlang den Erschließungsstraßen ist pro Grundstück mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste A mit mind. 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die im Plan enthaltenen Standorte sind hierfür nur beispielhaft eingezeichnet.

Der Abstand von der Hinterkante des Gehwegs - Bussardweg muss mind. 1,00 m, höchstens 2,00 m und von der Straßenbegrenzung (Habichtweg) mind. 2,50 m, höchstens 3,50 m betragen. Können vorhandene Bäume im Bereich der Strassenfront erhalten werden, werden diese auf das Pflanzgebot angerechnet

Pflanzenliste A:

- Spitzahorn (Acer platanoides)*
- Hainbuche (Carpinus betulus)*
- Traubeneiche (Quercus petraea)*
- Stieleiche (Quercus robur)*
- Mehlbeere (Sorbus aria)*
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)*
- Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)*
- Linde (Tilia cordata)*

- Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von Obstbäumen auf privaten Baugrundstücken
 - auf Grundstücken mit einer Fläche bis 400 m² ist 1 Obstbaum (Hochstamm oder Halbstamm),
 - auf Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 400 m² sind mind. 2 Obstbäume mit mindestens 8/10 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Lageplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkte; die Lagen sind nicht verbindlich.
 Können vorhandene Obstbäume im Bereich der Grundstücksflächen erhalten werden, werden diese auf das Pflanzgebot angerechnet.

- Pflanzgebot 3 (PFG 3): Schaffung einer Pufferzone am Siedlungsrand
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste B anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bepflanzung muss mindestens 50% bis maximal 80% der Flächen einnehmen.
Die verbleibenden Flächen sind extensiv als Rasen- bzw. Wiesenfläche zu nutzen.
Befestigungen und Belagsflächen sind nicht zulässig.
Zäune in diesem Bereich sind nur zulässig aus verzinktem Maschendraht, Höhe maximal 1,20 m. Die Zaunanlage ist in die Pflanzung zu integrieren sowie mit Waldrebe, Efeu oder Wildem Wein zu begrünen.

Pflanzenliste B:

- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*
- Kornelkirsche (Cornus mas)*
- Hartleugel (Cornus sanguinea)*
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)*
- Liguster (Ligustrum vulgare)*
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Schlehe (Prunus spinosa)*
- Hundsrose (Rosa canina)*
- Büscheleose (Rosa multiflora)*
- Weinrose (Rosa rubiginosa)*
- Holunder (Sambucus nigra)*
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantane)*

9. Entwässerung (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

- 9.1 Um die Versickerungsrate für Wasser im Gebiet zu erhöhen und damit den Oberflächenabfluss zu reduzieren sind alle privaten Stellplätze, Zufahrten und Zuwege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierfür sind Pflasterbeläge mit breiten Fugen (nicht Pressfugen), wasserdurchlässige Betonsteine (z.B. Rasengittersteine) oder wassergebundene Wegedecken geeignet.
- 9.2 Ableitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (§ 74 (3) 2 LBO, § 45b (3) WG)
Empfohlen wird die Anlage von Zisternen, die eine Brauchwasserentnahme ermöglichen und die Abflussspitzen reduzieren
- 9.3 Das aus Dachflächen und Dränagen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend § 45b(3) des Wassergesetzes für Baden-Württemberg v. 01.01.1999 sowie der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser v. 22.03.1999 wie folgt vom Schmutzwasser getrennt abzuleiten:
 - 1) im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ab einschließlich Flurstück 7538/2):
Einleitung in den im Habichtweg vorhandenen und zu verlängernden Regenwasserkanal
 - 2) im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ab einschließlich Flurstück 7539):
Einleitung in einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal, der in die Retentionsmulden am Krebsgraben, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, einmündet.

Im Bereich der Flurstücke 8030, 8031, 7539, 7539/1 und 7539/5 erfolgt diese getrennte Regenwasserableitung, bzw. der hierzu im Bussardweg erforderliche Neubau des Regenwasserkanals, sobald im Bussardweg ein erheblicher tiefbaulicher Eingriff (z.B. Verlegung einer Gasversorgung) durchgeführt wird.
Bis dahin wird das Regenwasser dieser Grundstücke vorübergehend in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Sämtliche auf den Baugrundstücken erforderlichen Vorkehrungen für das künftige Trennsystem werden jedoch bereits im Zuge der baulichen Erschließung des Baugebiets getroffen.

Die Entwässerung der befestigten Grundstücksflächen, öffentlichen Straßen, Wege und Stellplätze erfolgt in den Schmutzwasserkanal.

10. Böschungen und Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlagen, nicht jedoch der Verkehrsflächen.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zulässig.

12. Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

"Arrondierung Huberweg/Drosselweg/Bussardweg/Habichtweg"

sind Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sulz/Neubühl" einbezogen.

Die bisherigen Festsetzungen für diese Teilbereiche werden mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung / LBO)

1. Dachform und Dachneigung

Auf die Einträge im Lageplan und ergänzend auf die Darstellung in der Zeichenerklärung wird verwiesen.

Zulässig sind Satteldächer bis zu 30° sowie Flachdächer.

Dächer von 0-7° sind extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mind. 10 cm).

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen

- Dachform, Dachgauben, sowie Dachneigung in gleicher Weise gestattet werden
- zur Verwendung kommende Materialien aufeinander abgestimmt werden

Solaranlagen sind bis zu 30 % der Dachfläche zulässig. Der Abstand der Solaranlagen zu Traufe, Ortgang und First muss mindestens 1 m betragen.

Garagen:

Baulich mit dem Hauptgebäude verbundene Garagen mit geneigtem Dach sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei Flachdachausführung der Garagen ist eine Extensivbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm) auszuführen.

Bei Garagenstandorten in Hanglagen sind die Garagen so weit als möglich in das Gelände einzufügen und zu begrünen.

2. Dachaufbauten

A. Grundsatzbestimmungen

- (1) Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
- (2) Dachaufbauten sind nur unter Einhaltung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und darüber hinaus nur bei einer vorhandenen oder geplanten Hauptdachneigung von mindestens 25 Grad zulässig.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den nachstehenden Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach mit den Sonderformen:
 - * Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
 - * Gauben mit einem Segment- oder Rundbogendach
- b) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Trapez- und Bandgauben
- c) Dachaufsattelungen

B. Allgemeine Bestimmungen

- (1) Der seitliche Abstand vom Ortgang bis zur Aussenkante des Dachaufbaus muss mindestens 1,50 m betragen.
Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
Die Unterkante des Dachaufbaus muss mindestens 0,90 m über den Schnittpunkt der OG-Decke mit der Dachhaut liegen.

- (2) Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.
- (3) Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer). Im Übrigen wird auf die nachfolgende Skizze verwiesen.

C. Einzelbestimmungen für Dachaufbauten

Für die zulässigen Dachaufbauten gelten folgende Einzelbestimmungen:

- (1) Giebelständige Gauben
 - a) Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben sollten in etwa die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
 - b) Die maximale Höhe, senkrecht gemessen von der Dachoberfläche bis zum First der Gaube, darf das Maß von 2,25 m nicht überschreiten.
 - c) Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter den Hauptfirst liegen.
- (2) Schleppgauben
 - a) Die Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Trapez- und Bandgauben müssen eine Mindestdachneigung von 5 Grad aufweisen.
 - b) Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - c) Im übrigen wird auf die nachfolgende Systemskizze verwiesen.

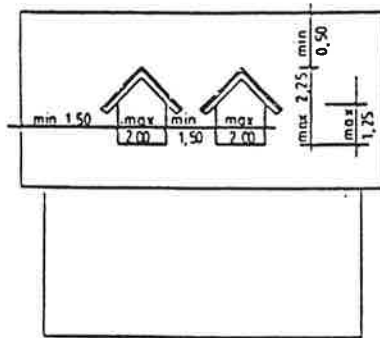
(3) Dachaufsattelungen

Einzelbestimmungen für Dachaufsattelungen:

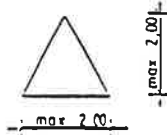
- a) Die Höhe der Dachaufsattelungen darf die oberste Dachbegrenzung, wie sie sich bei maximaler Ausnutzung des Baufensters und der höchst zulässigen Dachneigung ergeben würde, nicht überschreiten. Ist an Stelle eines Baufensters lediglich eine vordere Baubegrenzung festgelegt, so wird für die Ermittlung der zulässigen Dachaufsattelung eine max. Bebauungstiefe bis zum gesetzlichen Grenzabstand, höchstens aber eine Bautiefe von 12,50 m, zu Grunde gelegt; ansonsten finden auch hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Anwendung.
- b) Für die Aufsattelung wird dieselbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude vorgeschrieben.
- c) Die Dachaufsattelungen sind mit demselben Material wie das Hauptdach zu decken. Unterteilungen und Quergiebel sind nicht zulässig.
- d) Die Unterkante der Dachaufsattelung muss mindestens 0,90 m über dem Schnittpunkt der Obergeschoss-Decke mit der Dachhaut liegen. Von diesem Punkt aus gemessen darf die Traufhöhe der Dachaufsattelung max. 1,25 m betragen.
- e) Aufsattelungen sind nur zulässig auf Dächern ohne Dachgauben und Quergiebel.
- f) Im Zusammenhang mit Anbauten sind Aufsattelungen im Wege einer Einzelprüfung zu beurteilen, wobei in diesen Fällen Ausnahmen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden können, so weit sich dadurch eine gestalterisch verträgliche und funktional sinnvolle Lösung ergibt.

Systemskizzen über zulässige Dachaufbauten

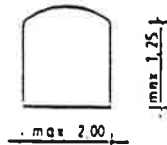
1. GIEBELSTÄNDIGE GAUSEN



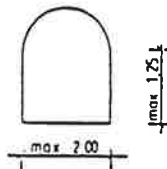
Sonderformen



Dreiecksgaube

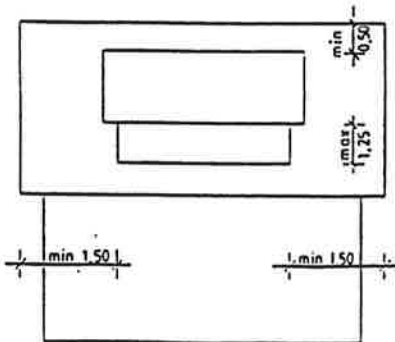


Segmentbogengau-
gaube

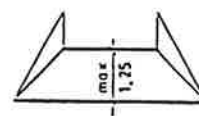


Rundböogendach-
gaube

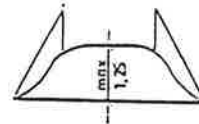
2. SCHLEPPGAUSEN



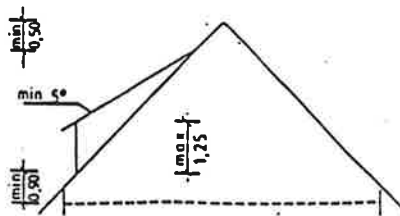
Sonderformen:



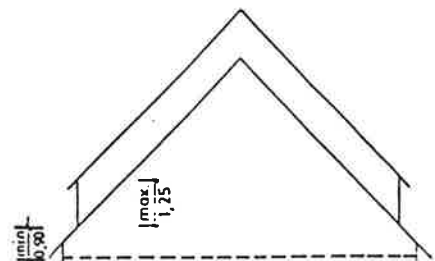
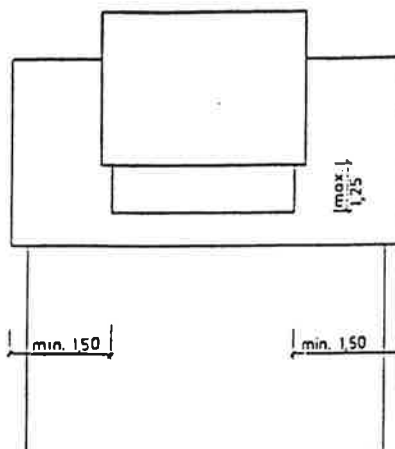
Trapez-
gaube



Band-
gaube



3. DACHAUFSATTELUNGEN



3. Dachdeckung

Die geneigten Dächer sind ab 8° in Ziegeleindeckung in naturrot, rot engobiert oder rot-braunem Farbton einzudecken.

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m² Ansichtsfläche und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

- Abgrabungen dürfen gegenüber dem natürlichen Gelände höchstens um 1,0 m,
- Aufschüttungen dürfen gegenüber dem natürlichen Gelände höchstens um 1,5 m abweichen.

7. Einfriedungen / Stützmauern

- Als Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrswegen sind nur standortlich geeignete Sträucher und Hecken der Pflanzenliste (Text zum Grünordnungsplan) zulässig; hierfür sind Steinsockel mit einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.
- Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis zu 0,80 m Höhe zugelassen.
- Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Feldwegen sind Einfriedungen (Sträucher und Hecken lt. Pflanzenliste / Grünordnungsplan) bis zu 0,80 m Höhe zugelassen.
- Stützmauern, so weit sie zum Ausgleich unterschiedlicher Grundstückshöhen gegenüber privaten Grundstücksgrenzen notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von 0,80 m entlang der Grenze zulässig.
- Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu max. 0,50 m Höhe nur dann zugelassen, wenn durch Straßenbaumaßnahmen das natürliche Gelände bis zu 1,00 m angeschnitten wird. Die Resthöhe ist durch Abböschung im Verhältnis 1:1,5 oder flacher anzugleichen.

8. Vorgärten

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind die Flächen zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße mind. zu 50% durch Bepflanzung oder Ansaat zu begrünen.
Bei Reihenhäusern sind die Flächen zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße mind. zu 25% durch Bepflanzung oder Ansaat zu begrünen

9. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind als baurechtlich notwendige Stellplätze erforderlich:

pro Wohneinheit = 1,5 Stellplätze/Garagen

So weit sich danach in der Gesamtzahl je Einzelhaus, je Doppelhaus oder je Reihenhäuser ein Bruchteil ergibt, ist aufzurunden.

Als notwendige Stellplätze oder Garagen i.S. von § 37 LBO sind zulässig und werden zusätzlich anerkannt und angerechnet:

- a) Stellplätze vor Garageneinfahrten und Einfahrten von offenen Garagen (Carports) mit einer Tiefe von mindestens 5 m und einem Gefälle der Zufahrt von nicht mehr als 10%
- b) hinter anderen Stellplätzen gelegene "gefangene" Stellplätze sowie hinter Stellplätzen gelegene "gefangene" Garagen und offene Garagen;

Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen ist Voraussetzung für die Anrechnung, dass Stellplatz und dahinter liegende "gefangene" Garage/offene Garage bzw. "gefangener" Stellplatz für die gleiche Wohnung zugeteilt werden bzw. zugeteilt sind.

C Hinweise

Ingenieurgeologische Beratung vor Erschließung der Baugrundstücke

Die tonig-schluffigen Verwitterungsbildungen neigen zu saisonalem Schwinden nach Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung. Auf eine ausreichende Einbautiefe der Außenfundamente sowie auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

- Die unterschiedlichen Boden- und Untergrundverhältnisse im Planbereich führen hinsichtlich der Bebauungsmaßnahmen zu unterschiedlichen Gewichtungen.
- Vor sämtlichen Baumaßnahmen wird die Einholung einer ingenieurgeologischen Beratung empfohlen.

Dettingen/Erms, den 21. Juni 2001

stellv. Bürgermeister


Dr. Rolf Hägele

Ausgefertigt!

Dettingen/Erms, den 25. Juni 2001

stellv. Bürgermeister


Dr. Rolf Hägele