

Textteil

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.
- 1.2 Der Bebauungsplan wird durch die beiliegenden Längenschnitte öffentlicher Verkehrsflächen ergänzt.
- 1.3 Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- 1.4 Der Gestaltungsplan für bauliche Anlagen und sonstige Flächen liegt bei.
- 1.5 Grundlage dieses Textteils sind

- 1.5.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 1.7.1987
- 1.5.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
- 1.5.3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
Die Ausnahmen § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) BauGB)

Offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhen der Gebäude werden über die Trauf- und Firsthöhen (s. Schemaschnitte) geregelt.

2.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 2.4.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4.2 Stellung der Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Aufgrund des relativ engen öffentlichen Straßenraumes (Wohnstraße mit 6,0 m Gesamtbreite) ist es aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich, die Garagen im Abstand von mindestens 5 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, anzuordnen. Diese Freifläche dient dann zugleich als Stauraum.

2.5 Bepflanzung im Rahmen der Grünordnungsplanung

(§ 9 (1) 25 BauGB)

Für die Grünordnung im Planbereich gelten folgende Grundsätze:

- a) Dem vielerorts eingetretenen Verlust von Streuobstgürteln in Ortsrandlagen wird im Baugebiet "Eichen" durch die betonte Verwendung von Obstbaum-Hochstämmen entgegengewirkt.
- b) Die Übergänge zur freien Landschaft im Norden und Osten des Baugebiets müssen durch gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen transparent gestaltet werden; riegelartig abschließende Hecken- und Baumpflanzungen sind unzulässig.
- c) Auf den an die freie Landschaft angrenzenden Flächen der im Norden und Osten des Plangebiets gelegenen Baugrundstücke dürfen nur einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet werden. Als zulässige Arten gelten:

Bäume: Hochstämmen von Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst, jeweils in Wild- oder Veredelungsformen; Mehlbeere, Vogelbeere. Keine Nadelbäume!

Sträucher: Haselnuß, schwarzer und roter Holunder, Hartriegel, gem. und wolliger Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Stechpalme, Besenginster

2.5.1 Pflanzgebot (1)

Flächenhaftes Pflanzgebot zur Gestaltung der Flächen zwischen Wohnstraßenbegrenzung und Einfriedigung

Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen (Gras/Kräuter/kriechende Bodendecker) und dauernd zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind auch die im Lageplan eingetragenen Baumpflanzgebote (2) zu realisieren.

2.5.2 Pflanzgebot (2)

Pflanzgebot entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Bäume sind an den im Lageplan eingezeichneten Stellen als hochwachsende Einzelbäume (Hochstämmen mit durchgehendem Leittrieb) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Artenliste nach Nr. 2.5 c) wird ergänzt durch Ahornarten, Baumhasel.

2.5.3 Pflanzgebot (3)

Pflanzgebot auf Baugrundstücken

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein großwüchsiger Hochstammbaum zu pflanzen. Mindestens der erste Baum je Baugrundstück muß dabei ein Obstbaum-Hochstamm im Sinne der Artenliste nach Nr. 2.5 c) sein.

2.5.4 Pflanzgebot (4)

Baum- und Strauchpflanzgebot zur Einbindung und Gliederung des Baugebietes

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Schaffung von Grünzäsuren zwischen dem Neubaugebiet und bestehendem bebauten Gebiet sind an den im Lageplan eingetragenen Stellen Hochstämmen und Heister in verschiedenen Wuchsformen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für die Artenwahl gilt Nr. 2.5. c).

2.5.5 Pflanzgebot (5)

In dem östlich an das bebaute Gebiet angrenzenden Grundstück (Nr. 358) ist eine Bepflanzung mit Streuobstcharakter vorzusehen (Obstbäume als Hochstämmen).

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Höhenbegrenzung der Hauptgebäude (§ 73 (1) 7 LBO)

Die Traufhöhen werden in den Systemschnitten dargestellt.

Definition: Traufhöhe = Schnitt der Außenwand mit der Sparrenoberkante.

3.1.2 Dachgestaltung

Sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen ist nur Satteldach (SD zulässig. DN: 40 - 45 ° Wohngebäude, 20 - 35 ° Grenzgaragen. Dachaufbauten siehe Systemdarstellungen.

3.1.3 Dachdeckung

Nur Ziegel und Betondachsteine in Rot- und Brauntönen zulässig.

- 3.1.4 Mit Rücksicht auf die von weither einsehbare Randlage des Baugebietes sind grelle und leuchtende Fassadenfarben sowie reflektierende und glitzernde Materialien am Äußeren der Gebäude unzulässig. Der Hellbezugswert der jeweiligen Farbe darf 70 % nicht überschreiten. Weiß als Farbe ist unzulässig.

- 3.2 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis 0,50 m zulässig.

3.3 Einfriedungen

Gegenüber öffentlichen Flächen sind nur lebende Einfriedigungen (heimische Wildhecken ohne regelmäßigen Schnitt) mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen sowie Naturholzzäune bis 1,0 m Höhe zulässig (Sockel sind nicht zulässig). Geschlossene Nadelholz- und andere regelmäßig auf Form geschnittene Hecken sind unzulässig.

Der Verlauf der Einfriedigung gegenüber den öffentlichen Flächen ist im Bereich der Wohnstraßen im Zusammenhang mit dem Pflanzgebot geregelt und im Lageplan eingetragen. Zwischen den Grundstücken sind nur offene, max. 1,00 m hohe Einfriedigungen zulässig.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen muß die mögliche Einfriedigung um 0,50 m gegenüber der Grenze zurückgenommen werden.

- 3.4 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

- 3.5 Einzelantennen: 1 Antenne pro Gebäude ist zulässig.

4. Gestaltungs- und sonstige Hinweise

4.1 Hauszugänge, Garagenvorplätze, private Stellplätze

Die befestigten Flächen sollten mit einer individuellen Pflasterung versehen werden, die durchaus von Haus zu Haus verschieden sein kann und soll. Die Entwässerung dieser Flächen muß auf eigenem Grund erfolgen, und zwar nicht entlang der Straßenbegrenzungslinie, da hier die öffentliche Oberflächenentwässerung in Form einer Ausmuldung erfolgt. Private Kfz-Stellplätze sollen eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

4.2 Stützmauern

Sollten ohne Beton bzw. Betonfertigteilen in den Ansichtsflächen erstellt werden. Vorgeschlagen werden Natursteintrockenmauern bzw. druckimprägnierte Holzpalisaden.

4.3 Kfz-Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Hinblick auf die relativ dichte Bebauung und das Erschließungssystem werden 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit empfohlen.

4.4 Grundstücksgrenzen

Sind im Lageplan projektiert und nicht verbindlich. Sofern Baugrenzen bis an die projektierten Grenzen heranreichen, bezieht sich ein möglicher Grenzbau auf Grenzgaragen (§ 7 LBO).

4.5 Hinweise Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Karlsruhe

- 4.5.1 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- 4.5.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.