

**Bebauungsplan Ausschnitt „Morsestraße“  
Teilgebiet „Rod“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 (1-7) BauGB und BauNVO)**

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

Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 (3) 1, 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Oberirdische Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

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

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Ihre Länge darf höchstens 25 m betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu 25 % überschritten werden. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze oder Garagen herzustellen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. Geeignete Arten enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste.

Alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv zu begrünen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### *1.1. Dächer*

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30°. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung und die Traufhöhe einheitlich zu wählen.

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Ihre Länge darf insgesamt maximal die Hälfte der Dachlänge betragen.

### *1.2. Fassaden*

Die Gebäude sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2. Werbeanlagen und Automaten  
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Lichtwerbung ist untersagt.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

3.1. *Anlage/Pflege von Gärten*

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Vorzugsweise sollten Baum- und Straucharten verwendet werden, die in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt sind.

3.2 *Einfriedigungen gegenüber der Grünfläche*

Einfriedigungen sind nur in Form von frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Im Zusammenhang mit der Hecke kann ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe errichtet werden.

C. **Hinweise**

1. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
2. Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
3. Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

4. Es soll durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Drosselklappen, wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserspeicher u. a.) dafür Sorge getragen werden, dass der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert erfolgt und gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung (sowie bei Vorliegen der entsprechenden technischen Voraussetzungen auch als Brauchwasser für eingeschränkte Zwecke) genutzt werden kann.
5. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.
6. Konstruktiv und gestalterisch geeignete Fassaden sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.
7. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigelegt.

Pforzheim, 14.12.2005

62 Ti