

Bebauungsplan Teilgebiet "Sonnenhof"
- Ausschnitt "Wacholder" -

Textliche Festsetzungen, Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen und örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. 2002 I S. 2850), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung sowie gemäß Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung:

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe und die Firsthöhe sind als Höchstgrenzen festgesetzt.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe 8,0 m. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,0 m.

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,5 m, die maximal zulässige Firsthöhe 10,5 m. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,5 m.

Der untere Bezugspunkt ist die mittlere natürliche Geländeoberkante im Bereich des Baukörpers.

Für die Ermittlung der Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

3. Bauweise **(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im eigentlichen Baugebiet (öffentliche Grünfläche) werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die den Erschließungsflächen zugeordnet sind.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des eigentlichen Baugebietes werden weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die den Erschließungsflächen und den Bauflächen zugeordnet sind.

Die Ausgleichsflächen mit den entsprechenden Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet, sind pauschal allen Eingriffsflächen (Bau- und Verkehrsflächen) im Plangebiet zugeordnet – Sammelausgleich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 19,28 % den Erschließungsflächen und zu 80,72 % den Bauflächen zugeordnet.

Die Maßnahmen sind in den jeweiligen Maßnahmenblättern beschrieben.

8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten, geplanten und bestehenden Bäume werden angerechnet.

Ungegliederte öffnungsarme Fassaden sind zu begrünen.

Alle festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Bei den Baum- und Strauchanpflanzungen kann von den Standorten der Planzeichnung geringfügig abgewichen werden.

Tiefgaragen und Flachdächer sind zu begrünen. Es ist eine Bepflanzung mit Gräsern, Kräutern oder bodendeckenden Gehölzen vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind statisch so auszubilden, dass sie eine intensive Begrünung tragen können.

B. Teilungsgenehmigung **(§19 (1) BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

C. Örtliche Bauvorschriften **(§ 74 (1) 1 LBO)**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dächer

Zulässig sind begrünte Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis höchstens 38°. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung und die Traufhöhe einheitlich zu wählen. Die Dachformen von Garagendächern sind dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

Die maximale Einzellänge von Dachgauben beträgt 2,00 m. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

1.2 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz, Mauerwerk oder Holz auszuführen. Doppelhäuser sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Lichtwerbung ist generell unzulässig.

3. Nicht überbaubare Flächen, Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Vorgärten

Die Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

3.2 Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind als wasserdurchlässige Fläche herzustellen (Pflasterfläche mit Rasenfugen, Schotterrassen oder sonstige wassergebundene Decken).

3.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Holz oder Metallzäune mit vertikaler Gliederung sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedigungen in Form von Hecken aus Laubgehölzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In oder hinter den Hecken kann ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe errichtet werden.

An der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet sind nur Einfriedigungen in Form von Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In oder hinter den Hecken kann ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe errichtet werden.

D. 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. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze und Straßenverkehrsgrün ist unverbindlich.
3. Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sollen geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z.B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann. Außerdem ist bei einer Dachbegrünung auf eine möglichst hohe Wasseraufnahmekapazität zu achten. Flächenhafte Verrieselung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist bei geeignetem Untergrund einer Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen. Die rechtlichen und technischen Voraussetzungen einer Verrieselung bedürfen der Einzelfallbeurteilung im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren.
4. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z.B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.
5. Der Begründung ist eine Pflanzliste beigelegt.

Pforzheim, 18.02.2003

II- Fa

61 DA