

S a t z u n g

über den Bebauungsplanentwurf "Untere Grabenäcker" Karlsbad-Ittersbach

Auf Grund der §§ 1, 2, 2a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F.v. 10.08.1976 (BGBl. I S. 2256), § 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351) hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 30.11.1977 gemäß § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F.v. 22.12.1975 (GBl. S. 1 1976), zuletzt geändert am 07.06.1977 (GBl. S. 173), den Bebauungsplan "Untere Grabenäcker" mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung M 1:500
Zeichenerklärung
Schriftliche Festsetzungen

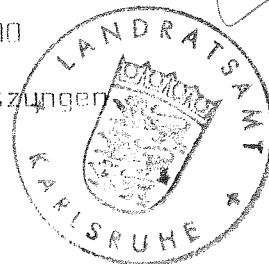
Zur Erläuterung sind beigegeben:

Begründung

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO.)

Karlsruhe, den 30. NOV. 1978

Landratsamt Karlsruhe-Abt.
im Auftrag



§ 3

Inkrafttreten

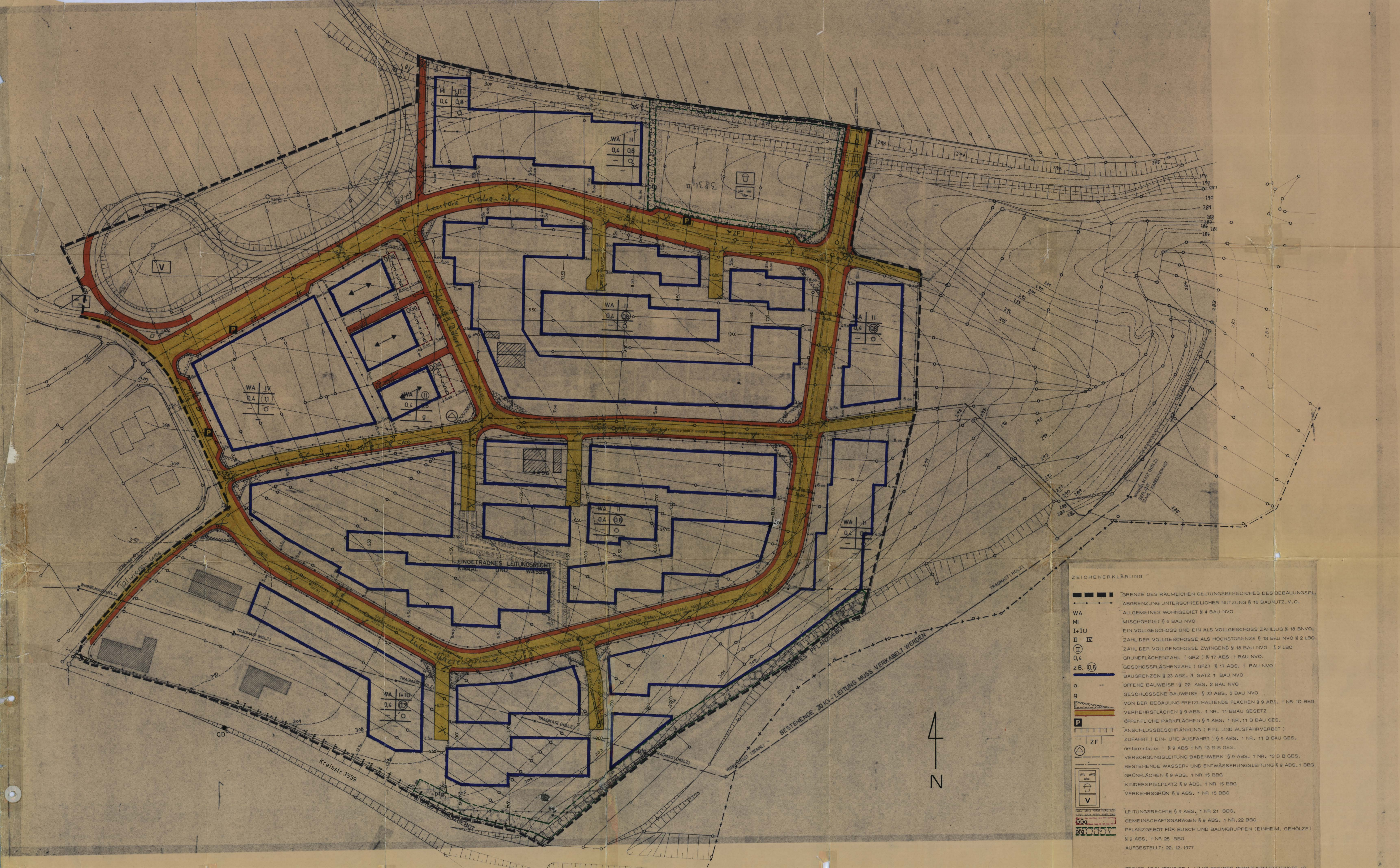
Diese Satzung tritt gemäß § 12 BBauG mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.



30. Nov 1977

Hoffmann

Hoffmann, Bürgermeister



KARLSBAD O.T. ITTERSBACH BEBAUUNGSPLAN M 1/300 GRABEN & BINNÄCKER
 DAS BÜRGERMEISTERAMT

GEFERTIGT 25. AUG. 77. DR. P. LÄNDERER
 HANS TREIBER, FREIER ARCHITECT UND PLANUNGSGEMEINSCHAFT

- Schriftliche Festsetzungen**
- Zum Bebauungsplan "Untere Grabenacker" in Karlsbad-Ittersbach der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karerzuehe - In Ergänzung der Planzeichnung -
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist dagegen allgemein zulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - Bauweise, sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstückflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 14 Abs. 1 sowie § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind keinerlei Anlagen zulässig, § 3 Abs. 2 bleibt hiervon unberührt, *Einzelbauflachen nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 BBauG*
 - Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind auf dem hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Sichtflächen an Straeeneinfuhungen angelegt werden.
 - Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
 - Die Sichtflächen bei Straeeneinfuhungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Beplantzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
 - Im dem leitungsrecht belasteten Flächen ist die Führung von Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser zu gestatten. Das Recht besteht zu Gunsten der Versorgungsstrager.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
 - Auf den mit einem Pflanzgebiet belegten Flächen sind Buschgruppen, Sträucher, Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzten. Es sind einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden.
 - Die Vorgaben sind getrennt zu gestalten (Begrunzung und Beifanzung)
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
 - Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken, welche einer baulichen Nutzung nicht entgegenstehen, sind solange wie möglich zu erhalten.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 BBauG Nr. 26)
 - Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen - etwa notwendig werdende Aufschüttungen (Böschungen) oder Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.
 - Hoherlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
 - Die Oberkante des Erdgeschossflodens darf über dem höchsten Punkt der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche max. 0,30 m liegen.
 - Für den Bereich der geschlossenen Bauweise gilt die Festsetzung nach Abs. 1 nur für die mit der Oberkante an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Gebäude.
 - Für die übrigen Gebäude im Bereich der geschlossenen Bauweise ist die EG-Fuerfloe ausgehend vom Bezugspunkt nach Abs. 2 gleichmäßig nach Festsetzungen durch die Bauordnungsbehore im Einvernehmen mit der Gemeinde in der Höhe zu versetzen.
 - Die nach Abs. 1 und für die Gebäude nach Abs. 2 festgelegte Max.-Hoherlage des Erdgeschossflodens kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn der Erdgeschossfloen die Einhaltung der max. Hoherlage des natürlichen Geländes anscheidet. Dabei darf die Oberkante des Erdgeschossflodens zumindest an einer Stelle nicht höher als 0,30 über dem natürlichen Gelende zu liegen kommen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Die Aussenwände sind zu verputzen oder mit folgenden Materialien auszurichten: Glas, Holz, Sichtbeton, Klinkermauerwerk, farbinhaltiger Elementstoffe.
 - Kunststoffverkleidete Aussenwände sind nicht zulässig.
 - Garagen müssen mit einem Fischdach oder mit einem Dach des Hauptgebäudes überdeckt werden. § 7 Abs. 3 LBO bleibt davon unberührt.
 - Im Bereich der offenen Bauweise sind bei nicht aneinander gebauten ein- und zweigeschossigen Gebäuden nur Dächer mit 25 bis 45 Grad Neigung zulässig.
 - Auf drei- und viergeschossigen Gebäuden sind nur mit 25-30 Grad geneigte Dächer zulässig.
 - Aneinander gebaute Gebäude sind mit Satteldächern gleichschenkliger Neigung von zwingend 30 Grad auszubilden.
 - Dacheinschnitte bzw. Dachgaupen sind zulässig, soweit ihre Gesamtbreite nicht mehr als ein Drittel der First- bzw. Traufbreite beträgt.
 - Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten (§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der einzelnen Leistung zulässig, Fremde- oder Produktwerbung ist ausgeschlossen.
 - Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem Laden stehen und dieser Laden das Automatengefuge führt.
 - Unzulässigkeit von mehr als einer Antenne (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - Je Gebäude ist nur 1 Antenne zulässig
 - Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
 - Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
 - Gestaltung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
 - Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,00 m bzw. unter der vorhandenen Verkehrsfläche liegen und sind auf den Bauvorlagen besonders darzustellen. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den in § 8 a schriftlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen.
 - Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und als Abgrabungen der Baugrundstücke untereinander im Bereich der Vorgartenzone darf 1,00 m im über den Bereich 1,50 m nicht überschreiten.
 - Als Einfriedigungen gelten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Sichtmauern (einschl. Pfeiler) bis 0,50 m Höhe, Holz- und Metallzäune (keine Drahtzaune) sowie Hecke zulässig. Als Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander sind Holzzäune und Hecke, die eine Drahteinlage enthalten können, zulässig.
 - Die Einfriedigungen können miteinander verbunden werden.
 - Das unter Abs. 2 und 3 genannte Maß ist im Bereich der Verkehrsfläche von der Gehwegunterkante im übrigen Bereich vom fertigen Gelende zu nehmen.
 - Festsetzung der Hoherlagen von Gebudetoren (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
 - Das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossflodens bis zum Scheitelpunkt Aussenkante Mauerwerk - Unterkante Sparren - darf bei Gebäuden mit
 - einem Vollgescho max. 4,00 m
 - zwei Vollgeschossen max. 5,00 m
 - drei Vollgeschossen max. 9,00 m
 - vier Vollgeschossen max. 12,00 m
 nicht überschreiten.
 - Bei aneinander gebauten Gebäuden wird das Maß nach Abs. 1 zwingend mit 1,00 m festgelegt.
 - Bei Puttdachern bezieht sich das Maß nach Abs. 1 auf die Niedere Traufkante.

ZEICHNERKLARUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPL.
- - - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 BAUNUTZ.V.O.
- WA ALGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAU NVO
- MI MISCHEBIEB § 6 BAU NVO
- I-II-III-IV EIN- VOLLGESCHOSSE UND EIN ALS VOLLGESCHOSSE ZÄHLUNG § 18 BNVO
- I-II-III-IV ZÄHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE § 18 BAU NVO § 12 LBO
- GRUNDFLACHENZAHL (GRZ) § 17 ABS. 1 BAU NVO
- GESCHOSSFLACHENZAHL (GFZ) § 17 ABS. 1 BAU NVO
- BAUGRUNDEN § 23 ABS. 3 SATZ 1 BAU NVO
- OFFENE BAUWEISE § 22 ABS. 2 BAU NVO
- GESCHLOSSENE BAUWEISE § 22 ABS. 3 BAU NVO
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 10 BBG
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 BBG
- OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 B BAU GES.
- ANSCHLUSSBECHRANKUNG (EIN- UND AUSFAHRSVERBOT) ZUFAHRT (EIN- UND AUSFAHRT) § 9 ABS. 1 NR. 11 B BAU GES.
- UMFRIEDIGUNG § 9 ABS. 1 NR. 13 B B GES.
- VERSORGUNGSLEITUNG BADENWERK § 9 ABS. 1 NR. 13 B B GES.
- BESTEHENDE WASSER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNG § 9 ABS. 1 BBG
- GRÜNFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 15 BBG
- KINDERSPIELPLATZ § 9 ABS. 1 NR. 15 BBG
- VERKEHRSGRN § 9 ABS. 1 NR. 15 BBG
- LEITUNGSRECHTE § 9 ABS. 1 NR. 21 BBG
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN § 9 ABS. 1 NR. 22 BBG
- PLANZGEBOT FÜR BUSCH UND BAUMGRUPPEN (EINHEIM. GEHÖLZE) § 9 ABS. 1 NR. 25 BBG
- AUFGESTELLT: 22.12.1977

FREIER ARCHITECT BD A. HANS TREIBER PFORZHEIM SCHNITZSTR. 23

Begründung (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Zum Bebauungsplan "Untere Grabenacker" in Karlsbad-Ittersbach

In der Sitzung am 24.08.77 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Grabenacker" aufzustellen.

1.) Erfordernis der Planerstellung, Abgrenzung und Einfügung in die vorbereitende Bauleitungsplanung

Das Planungsgelete war schon von der ehemaligen Gemeinde Ittersbach für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen worden. Die Planung wird etwa seit 1964 betrieben. Während des langen Planungszeitraumes hat sich bei Verhandlungen und Versammlungen mit den Grundstuckeigentumern herausgestellt, dass der überwiegende Teil der Eigentümern ein Interesse an einer Umlegung hat und in den nächsten 5 Jahren bauen will. Die Gemeinde hat es daher für dringend erforderlich gehalten, die Planung zum Abschluss gebracht und das Gebiet der Bebauung freizugeben wird, zumal weitestgehend Erschließungsleistungen bereits erbracht sind. So sind die Straßenlänge zum größten Teil eingeschottert. Ebenso bestehen überwiegend die Wasser- und Entwässerungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie die Stromversorgungsleitungen. Ausserdem ist die bestehende Bebauung zu berücksichtigen.

Die bisherigen Planungen, welche mit den Trägern öffentlicher Belange weitgehend abgestimmt waren, müssen im nordwestlichen Bereich des Planungsgeletes durch den Bau der AVG-Endschalfe überarbeitet und der neuesten Entwicklung angepast werden.

Die Fläche des Planungsgeletes beträgt rd. 8 ha, die reine Wohnbaufläche ca. 5,4 ha, was bei einer mittleren Bebauungsdichte von 45 E/W ha etwa 240 Einwohnern entspricht.

Der vom Gemeinderat beschlossene Flächennutzungsplan enthält die vorgesehenen Bauflächen.

2.) Verkehr und Versorgung

Die Verkehrserschließung und Versorgung wird weitgehend durch die vorhandenen Anlagen und die bestehende Bebauung bestimmt. Die über das Planungsgelete führende 20 KV-Niederspannungsfreileitung wird verkleinert. Soweit die vorhandenen Wasser- und Entwässerungsleitungen über künftige Baugrundstücke führen, wurde im Plan ein entsprechende Zustanden des Versorgungsträgers eingetragenen.

3.) Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das ostwestlich der Endschalfe sich anschließende Gelende ist überwiegend in der Hand der gemeinnutzigen Baugesellschaft Familienheim Pforzheim. Aus diesem Grunde wurde dort für den Wohnungsbau eine Baufläche für eine bis zu IV-geschossige Bebauung vorgesehen, um den Wohnungsbedarf dieser Baugesellschaft zu entsprechen.

Es sich südlich anschließende geschlossene Bauweise ermöglicht es, bei der Zufuehung im Baugrundumlegungsverfahren kleinere Flachenanspruche zu befriedigen. Im übrigen dürfte diese Bebauung den mehrgeschossigen Wohnungsbau auf dem westlichen Nachbargrundstück harmonisch abenden.

Die gegenüber früheren Planungen vorgenommene Verlagerung der öffentlichen Fläche an den Nordostrand des Geletes wurde insbesondere aus topographischen Gründen vorgenommen, um technischen Schwierigkeiten bei einer oberigen Wohnbebauung zu begegnen.

Das natürliche Gelende an dieser Stelle eignet sich bestens für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche m. Kinderspielplatz.

Mit der Ausweisung des südlich der AVG-Endschalfe sich anschließenden Grundstückes als "Mischgebiet" im Sinne der BauVO wird dem Bedarf eines Grundstuckeigentumers und dem Charakter dieses Geletes entsprochen. Die Ausweisung des übrigen Planungsgeletes als "Allgemeines Wohngebiet" ist ebenso wie eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen in diesem Gebiet im wesentlichen am Bedarf ausgerichtet. Die in der südlichen Fläche des Geletes vorgesehene Bebauung mit einem Untergescho wird den dort bestehenden topographischen Verhältnissen gerecht. In diesem Bereich wurden zu dem aus Gründen des Landschaftsschutzes erforderlichen Flachenbindungen (§ 6) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 7) festgesetzt. Ebenso wird mit der Festsetzung in § 6 Abs. 2 eine Durchgrunzung des gesamten Baugebietes erreicht. Die Festsetzung einer Firstzaunung der Gebäude wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG nur bei der geschlossenen Bauweise für erforderlich gehalten.

4.) berschlagsweise ermittelte Kosten

a) Wasser	ca.	DM	205.000,-
b) Kanalisation	ca.	DM	620.000,-
c) Straßen u. Gehwege	ca.	DM	480.000,-
d) Straßenbeleuchtung	ca.	DM	180.000,-
		Zusammen	DM 1.485.000,-

von diesen Erschließungsleistungen wurden, wie unter 1.) angefuert, bereits ca. 40 % erbracht.

5.) Bodenreinerische Maßnahmen

Zur Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Neuordnung wird das vom Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde Ittersbach begonnene Umlegungsverfahren weitergeführt.

Gemeinde KARLSBAD
Landkreis Karerzuehe
Ortsteil Ittersbach

BEBAUUNGSPLAN "UNT. GRABENACKER"

Verfahren:

Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem § 2 (1) BBauG am: 25.08.1972

Beschluss des Gemeinderates über die Auslegung des Bebauungsplanes gem § 4 Abs. 1 BBauG am: 17.08.1973

Ortsbuliche Bekanntmachung der öffentl. Auslegung im Gemeinde-Mitteilungsblatt Nr. 2 vom. 01.09.1973 gem. § 26 Abs. 6 BBauG.

öffentliche Auslegung vom 17.09. bis einschlilich 10.10.1973 gem. § 2 Abs. 6 BBauG

Beschluss des Gemeinderates über die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 2 Abs. 6 BBauG am: 30.10.1973

Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BBauG

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Verwaltungsbehore gem. § 11 BBauG am:

Ortsbuliche Bekanntmachung der Genehmigung am im Gemeinde Mitteilungsblatt Nr. gem. § 2 BBauG am: Inkratttreten d. d. s. Bebauungsplanes gem. § 12 BBauG.

Karlsbad, der Bürgermeister

Groben/Binnacker

Genehmigt § 11 BBauG, § 111 LBO
Karlsbad, am 25.08.1973
Landreises Kollegialbeschluss
in Auftrug

Jtt

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Untere Grabenäcker" in Karlsbad-Ittersbach
der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karlsruhe

-in Ergänzung der Planzeichnung-

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- (1) Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- (2) Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist dagegen allgemein zulässig.
- (3) Im "Mischgebiet" (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

§ 2 Bauweise, sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 14 Abs. 1 sowie § 22 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. § 3 Abs. 2 bleibt hiervon unberührt, ebenso bauliche Anlagen im Sinne § 7 Abs. 5 LBO.

§ 3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG)

- (1) Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der geschlossenen Bauweise jedoch ausschließlich auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze für PKW können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Sichtflächen an Straßeneinmündungen angelegt werden.

§ 4 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 5 Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

In den mit Leitungsrecht belasteten Flächen ist die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser zu gestatten. Das Recht besteht zu Gunsten der Versorgungsträger.

- § 6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- (1) Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind Buschgruppen, Sträucher, Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen. Es sind einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden.
 - (2) Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten (Begrünung und Bepflanzung)
- § 7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken, welche einer baulichen Nutzung nicht entgegenstehen, sind solange wie möglich zu erhalten.

- § 8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen etwa notwendig werdende Aufschüttungen (Böschungen) oder Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

- § 9 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf über dem höchsten Punkt der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche max. 0,30 m liegen!
- (2) Für den Bereich der geschlossenen Bauweise gilt die Festsetzung nach Abs. 1 nur für die mit der Giebelseite an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Gebäude.
- (3) Für die übrigen Gebäude im Bereich der geschlossenen Bauweise ist die EG-Fußbodenhöhe ausgehend vom Bezugspunkt nach Abs. 2 gleichmäßig nach Festlegung durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in der Höhe zu versetzen.
- (4) Die nach Abs. 1 und für die Gebäude nach Abs. 2 festgelegte max. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn der Erdgeschoßfußboden bei Einhaltung der max. Höhenlage das natürliche Gelände anschnidet. Dabei darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zumindest an einer Stelle nicht höher als 0,30 m über dem natürlichen Gelände zu liegen kommen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 10 Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Die Außenwände sind zu verputzen oder mit folgenden Materialien auszuführen:
Glas, Holz, Sichtbeton, Klinkermauerwerk, farbeinheitlicher Eternitschiefer.

- (2) Kunststoffverkleidete Außenwände sind nicht zulässig.
- (3) Garagen müssen mit einem Flachdach oder mit dem Dach des Hauptgebäudes überdeckt werden. § 7 Abs. 3 LBO bleibt davon unberührt.
- (4) Im Bereich der offenen Bauweise sind bei nicht aneinander gebauten ein- und zweigeschossigen Gebäuden nur Dächer mit 25 bis 48 Grad Neigung zulässig.
- (5) Auf drei- und viergeschossigen Gebäuden sind nur mit 25 bis 30 Grad geneigte Dächer zulässig.
- (6) Aneinander gebaute Gebäude sind mit Satteldächern gleichschenkliger Neigung von zwingend 30 Grad auszubilden.
- (7) Dacheinschnitte bzw. Dachgauben sind zulässig, soweit ihre Gesamtbreite nicht mehr als ein Drittel der First- bzw. Trauflänge beträgt.

§ 11 Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten
(§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Fremd- oder Produktenwerbung ist ausgeschlossen.
- (2) Warenautomaten sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem Laden stehen und dieser Laden das Automatengut führt.

§ 12 Unzulässigkeit von mehr als einer Antenne
(§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

§ 13 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

§ 14 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- (1) Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,00 m über bzw. unter der vorhandenen Verkehrsfläche liegen und sind auf den Bauvorlagen besonders darzustellen.

Davon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den in § 8 der schriftlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen.