

Fertigung:³.....

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 4.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Obergarten III"

der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Kappel (Ortenaukreis)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Baukörper

Bei Doppelhäusern dürfen die Fassaden um max. 1,5 m gegeneinander versetzt werden. Weitergehende Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch vorgezogene Dächer etc. ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

1.2 Fassaden

Für die Außenwände der Gebäude sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind jedoch zulässig.

1.3 Dachgestaltung

1.3.1 Es sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach.

1.3.2 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt. Die Dachneigungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

Satteldächer sind mit Dachneigungen von 30° - 45°, Pultdächer mit Dachneigungen von 5° - 20° herzustellen. Gegeneinander versetzte Pultdächer können mit Dachneigungen von 5° bis 35° hergestellt werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit den max. zulässigen Dachneigungen und Satteldächern herzustellen. Abweichend davon können Dachformen und Dachneigungen gemäß den festgesetzten Werten zugelassen werden, wenn gesichert wird, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Garagen und Carports) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

- 1.3.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu insgesamt 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang (Wand) muss mindestens 1,0 m betragen. Der Schnittpunkt zwischen der Dachgaube und dem Hauptdach muss mindestens 0,50 m unter dem First liegen – gemessen in der Senkrechten.
- 1.3.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

1.4 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sind zu begrünen, wenn die Dachneigung unter 10° beträgt, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

- 2.1 Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Darüber hinaus können im Einzelfall Trockenmauern genehmigt werden.
- 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.
- 2.3 Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen, auch Kfz, über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird differenziert festgesetzt:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit bei Gebäuden mit max. 2 Wohnungen
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen. Bruchteile von Stellplätzen werden dabei aufgerundet.

4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

5 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 5.1 Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke, Dachflächen etc. muss über eine Versickerungsanlage mit belebter Bodenschicht gemäß ATV-DVWK-A 138 oder über ein gleichwertiges System abgeleitet werden. Der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau AZV ist bereits im Vorfeld der einzelnen Baumaßnahmen einzuschalten. Die geplante Grundstücksentwässerung ist vom AZV zum Bau freizugeben (s. Anlage Versickerungsmulde). Es ist kein Anschluss an eine öffentliche Entsorgungseinrichtung vorhanden.
- 5.2 Das Regenwasser der Haupteerschließungsstraßen, der Parkstreifen und Gehwege wird in einem System von parallel zur Erschließungsstraße gelegenen Rinnen gesammelt und an Standorte für großflächig angelegte Versickerungsmulden geleitet.
- 5.3 Öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Freiburg, den 16.11.2010 BU-ba
 17.01.2011
 15.09.2011
 02.11.2011
 12.01.2012
 06.02.2012
 23.04.2012
 09.05.2012

Kappel-Grafenhausen, den 19. Juni 2012

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
 gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
 § 1 der 2. DVO der Landesregierung

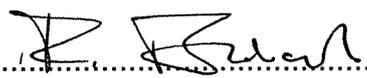
Offenburg, den **19. JUNI 2012**



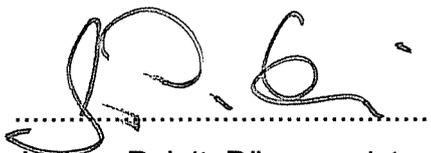
LANDRATSAMT
 ORTENAUKREIS
 - Baurechtsbehörde -

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer



 Jochen Paleit, Bürgermeister

160Ört10.doc

