

## **5. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften**

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften haben zum Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sicher zustellen und orientieren sich u.a. an den Festsetzungen und Zielen des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000.

### **5.1 Baugestalt**

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugestalt sollen eine städtebaulich harmonische Entwicklung der Gebäude und des Gesamtgebietes garantieren. Die Festsetzungen regeln deshalb u.a. die Traufhöhe, die Dachform, die Dachneigung, die Ausformung von Gauben sowie Art und Farbe der Dachdeckung.

Die Beschränkung der max. Höhe aller Aufbauten, wie Schornsteine, Parabolspiegel usw. auf ein Maß von 148,92 m ü NN liegt in der Tatsache begründet, dass das Plangebiet innerhalb eines Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1a LuftVG für den Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden (Baden-Airpark) liegt. Alle baulichen Anlagen, die das Maß von 148,92 m ü NN überschreiten bedürften einer Genehmigung durch die Luftfahrtsbehörde.

### **5.2 Außenantennen**

Im gesamten Plangebiet wurde bei der Erschließung eine Verkabelung vorgenommen, so dass die Deckung des Informationsbedarfs sicher gestellt ist. Aus diesem Grund werden Außenantennen generell und Parabolspiegel in der Regel nicht zugelassen. Bei Parabolantennen sind Ausnahmen in begründeten Fällen, insbesondere zum Empfang ausländischer Sender, die nicht ins Kabelnetz eingespeist werden, möglich.

### **5.3 Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wurde über das im § 37 (1) LBO festgesetzte Maß auf 2 Stellplätze für Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und auf 1,5 Stellplätze für Wohneinheiten unter 50 m<sup>2</sup> Grundfläche erhöht.

Für diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sprechen folgende städtebauliche Gründe und Gründe des Verkehrs:

- Generell kann im Bereich des Plangebiets durchschnittlich von mehreren Fahrzeugen pro Familie ausgegangen werden.
- Die Infrastruktur des Plangebietes wurde nach Übernahme durch die Kommunale Wohnbaugesellschaft erneuert und verkehrsberuhigt ausgebaut (Straßenbreite 5 m). Bei der Erneuerung wurden im Plangebiet als Bedarf pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze

angenommen und errichtet. Diese Stellplätze sind für die momentane Bebauung nur knapp ausreichend, bieten jedoch keinen Puffer für die Aufnahme von Stellplätzen für eine Nachverdichtung. Gründe hierfür sind u.a., dass ca. 50 % der neu errichteten Stellplätze direkt von der Straße her anfahrbar sind. Ein Parken auf der Verkehrsfläche ist daher nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich.

- Ein Parken außerhalb der bestehenden Stellplätze ist durch die städtebauliche Konzeption einer engen bzw. verkehrsberuhigten Straßenplanung nur bedingt möglich, ohne dass andere Verkehrsteilnehmer behindert werden. Ein solches ungeordnetes Parken würde zudem den Winterdienst sowie den Busverkehr in Plangebiet stark behindern.

#### **5.4 Fassadenbegrünung**

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung von Fassaden mit untergeordneten Fensteröffnungen, Carports und Garagenwände erfolgt aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege. So trägt die Fassadenbegrünung u.a. zur harmonischen Einbindung der Gebäude in den parkähnlichen Charakter des Gebietes bei und mindert die sommerliche Aufheizung von Gebäuden.

#### **5.5 Garagen und Nebenanlagen**

Die getroffenen Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen dienen dazu, diese bestmöglich in die städtebauliche Struktur zu integrieren und eine zu starke Beeinträchtigung der Freiflächen im Plangebiet durch diese baulichen Anlagen zu minimieren.

#### **5.6 Einfriedungen**

Um Einfriedungen besser in das städtebauliche Bild einzupassen, wurde ihre Höhe entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich auf das Maß von 0,80 m und in allen anderen Bereichen das Maß von 1,60 m beschränkt.

#### **5.7 Grundstücksgestaltung**

Die getroffenen Festsetzungen in bezug auf die Grundstücksgestaltung dienen dazu, eine unnötige Versiegelung von Boden aus Gründen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu verhindern sowie Beeinträchtigungen des Straßenraumes durch Abgrabungen und Aufschüttungen auszuschließen. Weiterhin soll die Möglichkeit sicher gestellt werden, dass dem Wohl der Allgemeinheit dienende technische Anlagen oder Hinweisschilder auf privaten Grundstücken angebracht werden dürfen.