

A Festsetzungen

Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. WA Das Bauland westlich der Siedlung Ulmerweg ist im 2. Entwurf zum FNP als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Bau NVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind Tankstellen, Vergnügungstätten und Gartenbaubetriebe.

2.2. In den so gekennzeichneten Baubereichen sind in den Erdgeschossen die zur Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) 3.) zugelassen. In dem darübergelegenen Geschoss sind nichtstörende Gewerbebetriebe wie Büros, Praxen und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2.3. Die Verkaufsflächen von sonstigen Läden, außer den unter 2.2. gekennzeichneten Bereichen, werden auf insgesamt 250 qm beschränkt.

2.4. Untergeordnete Nebenanlagen wie Garagen, Abstell- und Fahrradschuppen sind nur innerhalb der Bauräume zugelassen. Nebenanlagen sind nur bis zu einer Größe von maximal 15 m² überbauter Fläche je Einzel-, Reihen- oder Doppelhaushälfte zugelassen.

2.5. Kinderspielfläche Spielplatz

2.6. Trafostandort

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. 0,3 Maß der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
z.B.

3.2. I + D Zahl der maximalen Vollgeschosse
z.B.

4. Bauweise, Baugrenze

4.1. Baugrenze

4.2. Trennung von Bauräumen unterschiedlicher Art und Weise der Nutzung

4.3. Soweit sich in den Baubereichen WA 1 - 2 bei Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften der Landesbauordnung abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein.

4.3. Offene Bauweise

4.4. Einzel- und Doppelhäuser und/oder Hausgruppen sind zulässig.

4.5. Grenze der nicht eingefriedeten Garten- oder Vorgartenzonen

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Haustypen mit Angabe der Geschossigkeit und Dachneigung. Die Dachneigung für Steildächer (SD) von 25° - 46° wird für Hauptgebäude festgesetzt. Im WA 2 ist Flachdach (FD) bei anspruchsvoller Architektur zulässig. Pro Hausgruppe ist eine einheitliche Dachneigung festgesetzt. Balkone, Wintergärten, Risalite und Eingangsüberdachungen können als untergeordnete Bauteile die Baugrenzen um max. 2,0 m auf der Eingangsseite überschreiten.

5.2. Als Dacheindeckung für Steildächer sind Ziegel zulässig. Nebengebäude sind mit dem Hauptgebäude einheitlich in Dachform und Dachneigung auszuführen.

5.3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 3-seitig zu umgrenzen und in Verbindung mit Nebengebäuden oder Garagen mit einem einheitlichen Dach einzudecken oder in den Hauptbaukörper zu integrieren und einzugrünen. Müllboxen aus Beton sind nicht zugelassen.

5.4. Einfriedung baulicher Art sind mit einer max. Kronenhöhe von 0,7 m zugelassen.

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1.1 Die öffentlichen Straßen A - E sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche).

6.1.2 Vermaßung in Metern

6.1.3 Fuß- und Radwege Alle Wege außerhalb der öffentlichen Straßen nach 6.1.1. sind als Fuß- und Radwege auszubilden.

6.1.4 Belagwechsel z. B. Pflasterung, Betonplattenmuster, o.ä.

6.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern verlegt werden. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden verlegt: Abwasser, Regenwasser, Hauptwasserleitung, Strom, Telekom, Wasser-Hausversorgung, Gas-Hausversorgung.

7. Ruhender Verkehr

7.1. Die Stellflächen für das angegebene Baurecht sind nach einer Richtzahl von 1,5 Stellplätze für eine Wohneinheit zu bemessen; wobei eine Stellfläche je Wohneinheit innerhalb des Bauraumes oder aber auf den dazu ausgewiesenen Flächen nach § 9 (1) 4 BauGB und eine weitere Stellfläche für Besucher für je 4 Wohneinheiten im öffentlichen Raum, oder innerhalb des Bauraums nachzuweisen sind.

7.1.1. Stellflächen Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb des Bauraumes.

7.2. Bei der Ausführung der Bauvorhaben ist besondere Rücksicht auf die Bedürfnisse Behinderter zu nehmen (z. B. Gestaltung von Zufahrten, Parkmöglichkeiten, Rampen).

8. Energie

8.1. Es sind nur gasförmige Brennstoffe zur Betreibung der Dauerbeheizung zugelassen, feste oder flüssige Brennstoffe sind hierfür ausgeschlossen.

9. Bodenfläche

9.1. Öffentliche Grünfläche

C Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. In allen Baubereichen beschreiben die Nutzungsschablonen folgende festgesetzte Werte

Baubereich	GRZ
Geschossigkeit	Dachform
Bauweise	Haustyp

SATZUNG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 92/1 für das Gebiet

"Wohnsiedlung Bergstraße"

bestehend aus: Teil A - Planzeichnung VEP M 1 : 500
Teil B - Planzeichnung GOP M 1 : 500
Teil C - Textliche Bestimmungen und Begründung

Beschließung durch die Gemeindevertretung: 25.01.1993

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde: 17.06.1993

1. ÄNDERUNG

bestehend aus: Teil A/1 - Planzeichnung VEP M 1 : 500
Teil B/1 - Planzeichnung GOP M 1 : 500
Teil C/1 - Textliche Bestimmungen und Begründung

Beschließung durch die Gemeindevertretung:

Die Nebenbestimmungen zur Genehmigung wurden durch den Ortsbauausschuss am 23.09.1993 in der Sitzung vom 23.09.1993 beschlossen. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.09.1993 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Lörrach Wusterhausen öffentlich bekanntgemacht worden.

3009/93 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I, II) und Text (Teil III), wird hiermit ausgefertigt.

3009/93 (Unterschrift) Der Bürgermeister

