

KING · WEBER
UND PARTNER
INGENIEURBAU STÄDTEBAU

FERTIGUNG 1

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE

WALZBACHTAL

BAUGEBIET:

"AN DER STEIG"

GEWANN:

"AN DER STEIG RECHTS DEM WEG"

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

zum Bebauungsplanentwurf "AN DER STEIG"

	Begründung	
Anlage 1	Übersichtslageplan	M 1:5000
Anlage 2	Bebauungsplan	M 1:500
Anlage 3	Längenschnitt	M 1:200/50
Anlage 4	Querschnitt	M 1:100/100
Anlage 5	Bebauungsvorschriften	

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gebiet "AN DER STEIG" im Ortsteil
Wössingen

Nach § 10 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I.S.2253),
§ 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung
vom 28. November 1983 (Gesetzblatt S. 770), in Verbindung mit § 4 der
Gemeindevorordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom
3. Oktober 1983 (Gesetzblatt S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz
zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987
(GBL.D.161), hat der Gemeinderat am 11. Mai 1989 den Bebauungsplan
für das Gebiet "AN DER STEIG" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 2)

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| 1. Übersichtsplan | M 1:5 000 |
| 2. Bebauungsplan | M 1: 500 |
| 3. Längenschnitt | M 1: 200/ 50 |
| 4. Querschnitt | M 1: 100/100 |
| 5. Bebauungsvorschriften | |

Als Erläuterung ist eine Begründung beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73
LBO ergangenen Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Walzbachtal, den 11. Mai 1989
Der Bürgermeister



Der o.g. Bebauungsplan wurde am 26. Juni 1989 vom Landratsamt
Karlsruhe ~~genehmigt~~ für rechtmäßig erklärt.

Die Genehmigung wurde am 10. August 1989 durch das Amtsblatt
öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 10. August 1989 in Kraft getreten.

Walzbachtal, den 11. August 1989
Das Bürgermeisteramt



MAHLER
Bürgermeister

Zum Antrag vom
11. MAI 1989
.....A.....Fertigung
ANLAGE 5

GEMEINDE WALZBACHTAL
Landkreis Karlsruhe

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "AN DER STEIG" im Ortsteil Wössingen.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S.2253) - BauGB -
2. §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl.I.S.2265).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981(BGBl.I.S.833).
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770) - LBO -.
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl.S. 577).

B. FESTSETZUNGEN

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

- 1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.
Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 1.2 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- 1.3 Von den unter 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind zulässig:
 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach 14 BauNVO bleibt unberücksichtigt.
- 1.4 Die Gebäude dürfen talseitig mit maximal zwei und bergseitig mit einem Vollgeschoß in Erscheinung treten.
- 1.5 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen. Sie sind jeweils durch eine Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
 (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 2.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Für die Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.
 Die Hauptfirstrichtung ist die geographische Nord-Süd-Richtung, d.h. die geplanten Gebäude stehen traufseitig zur Straße bzw. zum Wohnweg, dies gilt insbesondere für Gebäude mit winkelförmigem Grundriß.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen und Abstandsflächen
 (§ 73 (1) 6 LBO)

- 3.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird auf höchstens 0,80 m über der Straßenoberfläche festgesetzt. Als Bezugspunkt dient die angrenzende Hinterkante der Straßenoberfläche, gemessen in Hausmitte.
 Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse von dieser Regelung abgewichen werden muß, ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses maximal 0,50 m bergseits über dem natürlichen Gelände festzulegen.

Traufhöhe:

Die bergseitige darf höchstens 3,20 m betragen. Bezugspunkte sind: EG-FOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) und Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren.

Firshöhe:

Die Firshöhe darf höchstens 6,80 m betragen; gemessen wird von der EG-FOK bis OK Dachhaut am First. Eine Dachneigung von mindestens 18 Grad ist einzuhalten.

- 3.2 Die Abstandsflächen richten sich nach der jeweils geltenden Landesbauordnung (LBO).

- 3.3 Fixpunkt: OK Schachtabdeckung = 210,539 m + NN, MW-Kanal bei Haus Nr. 77
4. Stellplätze Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)
- 4.1 Die Garagen können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen oder als Einbau in das Hauptgebäude errichtet werden. Sie müssen von der Straße einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,00 m haben.
Bei talseits gelegenen Garagen kann ein Abstand von 1,50 m hinter Bordsteinkante eingehalten werden, wenn ein funkgesteuertes Tor eingebaut wird.
Carports (offene, überdachte Stellplätze) werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu erstellen. Dachneigung mindestens 18 Grad.
Bei Hanggaragen sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie weniger als 1,40 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.
5. Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Die mit Leitungsrechten für Wasser, Abwasser, Strom- und Fernmeldekabel im Bebauungsplan belasteten Grundstücksflächen haben die Grundstückseigentümer zu dulden.
6. Verkehrsflächen und deren Höhenlage
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend.
7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 73 LBO)
- 7.1 Die Hauptdachform ist das Satteldach. Desweiteren sind Walm- und Krüppelwalmdächer, asymmetrische Satteldächer zulässig.

- 7.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von der Giebelwand erhalten, ihre Höhe darf 1,5 m (gemessen von Oberkante Sparren), ihre Länge darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 7.3 Als Dachdeckung dürfen nur Ton- und Betonziegel in den Farben rot bis rotbraun verwendet werden.
- 7.4 Fassaden-Oberflächen: Kunststoff- und Metallverkleidungen an Fassaden sind unzulässig.

8. Gestaltung der Außenanlagen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 8.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1, Nr.25 BauGB. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig variiert werden.
- 8.2 Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, sind nur heimische, bodenständige Gehölze zulässig.
Stockende Obstbäume müssen erhalten bleiben, wo dies im unmittelbaren Baubereich nicht möglich ist, muß nachgepflanzt werden.
- 8.3 Sichtschutzwände, Stützmauern, Pergolen sind zusammen mit dem Gebäude zu planen. .
- 8.4 Einfriedigungen
Eine Einfriedigung der Vorgärten ist nicht zulässig, außer Heckenbepflanzung bis zu 0,8 m Höhe.
Die Abgrenzung der Gärten gegeneinander wird auf Spann-, Maschen- und offene Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m beschränkt, die mit Hecken oder Stauden bepflanzt werden können.
- 8.5 Im Eingangs- und Einfahrtbereich ist die Oberflächenbefestigung nur in wasserdurchlässiger Weise (Pflaster, Rasengittersteine) zulässig.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Erschließungsanlagen

Für die Herstellung des Straßenkörpers werden auf den Privatgrundstücken bergseits Abgrabungen und talseits Aufschüttungen bis zu einer Neigung 1:1,5 durchgeführt. Diese sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Ortsteiles Wössingen.

10.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz.

Es kann nicht in jedem Falle gewährleistet werden, daß das Untergeschoß der Gebäude im freien Gefälle entwässert wird.

Gegebenenfalls sind Untergeschosse mittels Pumpen zu entwässern.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel.

Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

Hinweis:

Nach der Bauvorlagen-Verordnung 3 (3) ist die Höhenlage der Gebäude bezogen auf die Erschließungsanlage nachzuweisen !

Walzbachtal, den 11. MAI 1989

Der Bürgermeister

Grahe



Karlsruhe, 17.2.89 Me/he
KING · WEBER UND
PARTNER

