

Schriftliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BBauG)  
zum Bebauungsplan "Attental Abrundung"  
der Gemeinde Walzbachtal - Ortsteil Jöhlingen - Landkreis Karlsruhe

---

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl.I.S. 429) (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl.I.S. 1238).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl.I.S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesregierung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 352) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

- 1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Baugebiete gegliedert.

Reines Wohngebiet (WR)	gemäß § 3 der BauNVO
Allgemeines Wohngeb. (WA)	gemäß § 4 der BauNVO

Die Festsetzungen von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

- 1.2 § 3 Reines Wohngebiet  
Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.  
Zulässig sind Wohngebäude.

- 1.3 § 4 Allgemeines Wohngebiet  
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
(2) Zulässig sind:  
Wohngebäude

2. Ausnahmen

Im WR und WA sind die in §§ 3 u. 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist §§ 3 und 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 2 der LBO sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Allgemeines

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.2 Soweit im Gestaltungsplan Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Reihenhäuser sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

6.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

## 7. Überbaubare Grundstücksfläche

7.1 Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

## 8. Grenz- und Gebäudeabstand

8.1 Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den §§ 7 und 8 der LBO, soweit nicht im Bebauungsplan ein größerer Abstand festgelegt ist.

## IV. Baugestaltung

### 9. Gestaltung der Bauten

9.1 Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 11 m betragen.

9.2 Die Gesamthöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 3,20 m und bis zum First 6,20 m als Höchstgrenze betragen.

9.3 Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude (1 Vollgeschoß zuzügl. anrechenbares, ausgebautes Untergeschoß I U), gemessen bergseitig von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 3,20 m und bis zum First 6,20 m als Höchstgrenze betragen. Sie dürfen bergseitig nur 1-geschossig in Erscheinung treten.

9.4 Die Gesamthöhe der geplanten zweigeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 6,00 m und bis zum First 9,00 m als Höchstgrenze betragen.

9.5 Die Erdgeschoßfußbodenoberkante ist für jedes Gebäude in Längs- und Querprofilen, bezogen auf NN, festgesetzt (Anlage 8 bis 20) Fixpunkte (Anlage 7)

Soll in Ausnahmefällen von der angegebenen FOK-Höhe abgewichen werden, so ist dies durch den Bauherrn mit Geländeschnitten zu begründen.

- 9.6 Bei den Reihenhäusern muß die Dachneigung zur Straße hin 30 Grad betragen.
- 9.7 Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 9.8 Das Anbringen eines Gebäudeprofils kann verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 9.9 Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen in den Dachräumen gestattet.
- 9.10 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 9.11 Altbauten mit Steildach können wie im Bebauungsplan ersichtlich aufgestockt werden.
- 9.12 Sattel- oder Walmdächer sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Untergeschoß zulässig.
- 9.13 Mülltonnen müssen in den dafür erstellten Müllboxen untergebracht werden.
- 9.14 Bei allen Gebäuden darf nur eine Antenne errichtet werden.

***Anderung des Bebauungsplanes "Attental-Abrundung"***  
***-Zulassung von Satteldächern bei Grenzgaragen-***

*Die schriftlichen Festsetzungen des seit 04. März 1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Attental-Abrundung" werden wie folgt geändert:*

*Die Ziffer 10 (Garagen) wird wie folgt neu gefaßt:*

***10. Garagen***

*10.1 Garagen dürfen nach den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen, oder als Anbau an das Hauptgebäude bzw. innerhalb des Hauptgebäudes erstellt werden.*

*vgl*

*10.2 Bei Grenzgaragen sind die Bestimmungen der jeweils geltenden Landesbauordnung anzuwenden.*

*10.3 Carports (offene überdachte Stellplätze) und Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Fläche gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsanlage einzuhalten.*

11. Einfriedigungen

11.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung  
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung  
Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Empfohlen werden Buschwerk und Rasen nach den Straßenseiten hin. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll im allgemeinen mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit einem niederen Maschendrahtzaun erfolgen. Die Errichtung von Mauern über 1,00 m hoch zwischen den Grundstücken ist unzulässig.

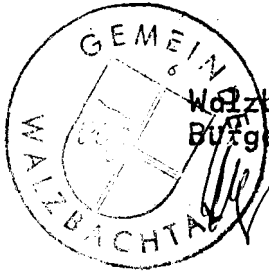
11.2 Die Einfriedigungen dürfen über Gehweghinterkante die Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sie sind an den Garagenvorplätzen bis zu den Garagen zu führen.

11.3 Die von den Straßen aus bergseitig gelegenen Grundstücke müssen zum Abfangen des Geländesprunges an der Gehweghinterkante eine Stützmauer erhalten, deren Höhe jeweils der Oberkante des gewachsenen Bodens entspricht. Die Höhe beträgt mindestens 0,50 m.

11.4 Bei den Gebäuden auf der Talseite ist der Vorgarten als Grünfläche anzulegen.

12. Grundstücksgestaltung

- 12.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Der vorhandene Baumbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten bzw. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 12.2 Zur Bundesstraße 293 dürfen keine Zufahrten und Zugänge angelegt werden. Die betreffenden Grundstücke sind tür- und torlos zu gestalten.



Walzbachtal, 15.1.1975  
Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*

Karlsruhe, 15.1.1975

KING | WEDER INGENIEURBAU- UND STRASSENBAU  
75 KARLSRUHE 1 DUNSENSTR. 11 TEL. 815013  
*[Handwritten signature]*

Hinweis:

1. Die zeichnerischen Darstellungen im Anhang gelten als Erläuterungen der schriftlichen Festsetzungen.
2. Reihenhausgruppen sind, auch wenn sie von verschiedenen Bauherren erstellt werden, nach einem gemeinsamen Plan zu erstellen.