

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- ◆ das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253),
zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-
gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- ◆ die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl., S. 132), zuletzt geändert durch
Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Aus-
weisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
(BGBl. I, S. 466)

- ◆ die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts (Planvz 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

- ◆ die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Der Bebauungsplan besteht aus zeichnerischen (Rechtsplan) und schriftlichen (Textteil) Festsetzungen.

Als Beigabe gelten

- ◆ die zugehörige Begründung zum Bebauungsplan

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAULICHE NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Es sind nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- ◆ Wohngebäude
- ◆ die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- ◆ nicht störende Handwerksbetriebe
- ◆ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- ◆ Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- ◆ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- ◆ Anlage für Verwaltungen
- ◆ Gartenbaubetriebe
- ◆ Tankstellen

1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i. v. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- ◆ Wohngebäude
- ◆ Geschäfts- und Bürogebäude
- ◆ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- ◆ sonstige Gewerbebetriebe
- ◆ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- ◆ Gartenbaubetriebe
- ◆ Tankstellen
- ◆ Vergnügensstätten

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck des Plangebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, welche der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser dienen, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ als Obergrenze festgelegt. Eine Einschränkung ergibt sich darüber hinaus durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baulinien, Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze. Desweiteren ist die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale Traufhöhen und Angabe der Dachneigungen festgesetzt (s. Nutzungsschablone); das Maß der baulichen Nutzung ist dadurch hinreichend charakterisiert.

Die in den Nutzungsschablonen enthaltenen GRZ liegen teilweise über den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Es handelt sich hierbei um die überbaubaren Flächen innerhalb des MI-Gebietes an der Wössinger Straße (Flurstücke 136 und 136/1, 139 und 140) sowie um die überbaubare Fläche an der Hallenstraße (Flurstück 168). Die Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,8 ist im Sinne des § 17 Abs. 3 BauNVO mit der vorhandenen Bebauung und der besonderen städtebaulichen Situation begründet.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 2 Abs. 6 LBO)

- Vergleiche Einschriebe im Plan -

1.2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bei der festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser - siehe Nutzungsschablone - zulässig.

In Abweichung von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise werden verschiedene Bauformen aufgrund der vorhandenen und zu entwickelnden städtebaulichen Besonderheiten durch die folgenden "besonderen Bauweisen" bestimmt.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Besonderheiten gilt für

- | g die geschlossene Bauweise, indem auf beiden seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden muß.
- | b1 die besondere Bauweise, indem entweder auf einer seitlichen Grundstücksgrenze gebaut oder gegenüber einer seitlichen Grundstücksgrenze der gesetzliche Mindestabstand nach der LBO unterschritten werden kann.
Die jeweilige Grenzbebauung bzw. Abstandsunterschreitung ergibt sich aus der Gebäudestellung (s. Planeintrag).
Innerhalb der Bauformen sind zwischen den Nachbargebäuden die seitlichen Abstandsflächen gemäß LBO, mindestens jedoch 5,0 Meter einzuhalten.
- | b2 die besondere Bauweise, indem die vorhandene Bebauung aus städtebaulichen Gründen bezüglich Lage und Anordnung auf dem Grundstück entweder beibehalten oder in Anlehnung an die ortstypische Grundstruktur weiterentwickelt wird.

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen bzw. Bautiefen hinreichend definiert.

An eine festgesetzte Baulinie muß angebaut werden. Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude ist ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 1,0 m) zugelassen.

Bei einer festgesetzten Baugrenze wird ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen, sofern die Überschreitung eine Baulänge von 5,0 m sowie eine Bautiefe von 1,5 m nicht überschreitet.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Alle Gebäude mit geneigten Dächern sind in ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend dem Pfeileintrag im jeweiligen Baufenster anzuordnen. Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Neben dem vorgegebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu auch untergeordnete Nebenfirste als Giebel- oder Winkelbauten zulässig.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Im gesamten Plangebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen innerhalb der Baufenster sind in das jeweilige Hauptgebäude zu integrieren.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

4.1 Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Bauflächen sind mit Anschluß an die Wössinger Straße und Hallenstraße die im Plan mit gr, fr, lr gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen rückwärtigen Grundstückseigentümer zu belasten.

Im Bereich der Flurstücke 139 und 140 sind die Flächen auch innerhalb der überbauten Hofzufahrten zu sichern.

4.2 Auf dem privaten Wohnweg zwischen Hallenstraße und dem zum Bachweg führenden öffentlichen Fußweg ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorzusehen.

5. REGELUNG FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Aus der Denkmalliste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg ist die Hofanlage "Wössinger Hof" Flst. 135 und das evangelische Pfarrhaus Flst. 141 nachrichtlich in den Bebauungsplan als Bau- und Kulturdenkmal aufgenommen.

Vor jeglicher baulichen Veränderung an diesen Gebäuden ist das Landesdenkmalamt zu beteiligen.

**6. PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)**

6.1 Auf den beiderseits des Bachweges angrenzenden privaten Baugrundstücken, welche bisher als Gärten genutzt wurden, sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Je angefangene 35 qm zu begrünende Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 74 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan zulässig. Innerhalb der Baufenster mit der Kennzeichnung in der Nutzungsschablone SD, WD sind sowohl Satteldächer als auch Walmdächer zugelassen.

Als Dachdeckung sind rote oder rotbraune Ziegel zu verwenden.

2.2 Gebäudehöhen

Die Traufhöhen sind entsprechend den Planeinschrieben begrenzt.

Die Traufhöhe wird ab Oberkante Erschließungs-Straße bzw. Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut in Gebäudemitte entsprechend den Einschrieben im Plan gemessen.

Die Gebäudehöhe wird desweiteren durch die Dachneigung entsprechend den Planeinschrieben bestimmt.

2.3 Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Freistehend sind Garagen und überdachte Stellplätze nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach zulässig.

Die Dachneigung der Garagendächer muß mindestens 25° betragen.

Hinweis:

Beim Anbau zum Nachbargrundstück an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung und Dachform übernommen werden.

2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Gauben, sind zugelassen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/3 der Trauflänge zur zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen vom Ortgang (Giebelwand) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

2.5 Fassaden

Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen.

Fassadenverkleidungen, z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Aluminium, sind nicht zugelassen.

Holzverschalungen sind zulässig.

2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind zulässig als

a) Holzlattenzaun

b) lebende Hecken aus Laubgehölzen

c) lockere Heckenbepflanzung mit heimischen, naturnahen Sträuchern
bis maximal 1,20 m Höhe über dem vorhandenen Gelände.

2.7 Stellplätze

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Betonformsteinpflaster, herzustellen.

2.8 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind einzugrünen und zu bepflanzen.

Stellplätze sowie Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden.

2.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Höhe der Schriftbänder darf 30 cm nicht überschreiten.

2.10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

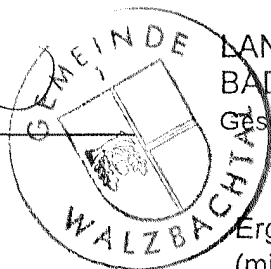
Gemeinde Walzbachtal, 19. Aug. 1996

Im Auftrag der Gemeinde Walzbachtal

Aufgestellt: Eble/Schä



Mahler
Bürgermeister



LANDSIEDLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
Geschäftsstelle Ettlingen, Aug. 95/Jan. 96

Ergänzungen Juni 1996
(mit seitlichem senkrechten Strich
gekennzeichnet)