

Schriftliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BBauG)

zum Bebauungsplan "Bettelhäusle" in der Gemeinde Walzbachtal  
(Ortsteil Jöhlingen).

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 Landesbauordnung 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist:  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO.

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

2. Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1 § 4 Allgemeines Wohngebiet

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:  
Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 2 der LBO sind jedoch nur 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 und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 5.2 Bei den geplanten Gebäuden (1 Vollgeschosß zuzügl. anrechenbares, ausgebauter Untergeschosß) darf auf der Bergseite nur 1 Geschosß aus dem Gelände hervortreten.
- 5.3 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO.
- 6.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 6.4 Altbauten mit Steildach können, wie im Bebauungsplan ersichtlich, aufgestockt werden.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Desgleiche Grundflächenzahl - Geschosßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

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 11,0 m betragen.
- 9.2 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.
- 9.3 Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude (1 Vollgeschoß zuzügl. anrechenbares, ausgebautes Untergeschoß) 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.
- 9.4 Die FOK-Höhe ist für jedes Gebäude im Längs- und Querprofil, bezogen auf NN festgesetzt.  
Fixpunkt und Lage der Profile.
- 9.5 Der Kniestock beträgt höchstens 0,50 m.
- 9.6 Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte des Baugrundstückes bezogen auf NN-Höhen vorzulegen.  
Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt werden.
- 9.7 Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen in den Dachräumen gestattet.
- 9.8 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 9.9 Mülltonnen müssen in den dafür zu erstellenden Müllboxen untergebracht werden.
- 9.10 Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 9.11 Stromversorgung erfolgt im gesamten Baugebiet durch Erdkabel.

10. Garagen

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

10.2 Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5,50 m.

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 werden zum Abfangen des Geländesprunges im Verhältnis bis zu 1:1,5 mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen abgebocht.

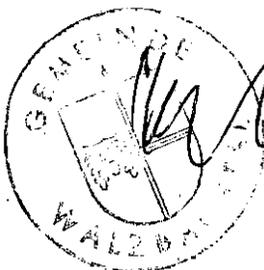
11.4 Die von den Straßen aus bergseitig gelegenen Grundstücke müssen zum Abfangen des Geländesprunges an der Gehweghinterkante eine Stützmauer erhalten, deren Höhe jeweils der Oberkante des gewachsenen Bodens entspricht. Die Höhe beträgt mindestens 0,50 m.

11.5 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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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.
- 12.3 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder - Einmündung der Erschließungsstraße F - H (Wielandstraße) in die B 293 sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Nutzung freizuhalten.

Walzbachtal, den 16.4.1975  
Bürgermeister:



Karlsruhe, den 30.5.1974



*King*

KING | WEBER INGENIEURBAU STÄDTEBAU  
75 KARLSRUHE 1 BUNSENSTR. 16 TEL. 019020