

Schriftliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BBauG)
 zum Bebauungsplan "Bollanden - Erweiterung"
 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.
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO

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

- 1.2 § 4 Allgemeines Wohngebiet
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 (2) Zulässig sind:
 Wohngebäude

2. Ausnahmen

Im WA sind die in § 3 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 Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

1. 6. Bauweise

6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.2 Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

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 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.
- 9.2 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 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 Gebäude (2 Vollgeschosse zuzügl. anrechenbares, ausgebautes Untergeschoß II U), gemessen bergseitig von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 6,00 m und bis zum First 9,00 m als Höchstgrenze betragen. Sie dürfen bergseitig nur 2-geschossig in Erscheinung treten.
- 9.5 Die Erdgeschoßfußbodenoberkante ist für jedes Gebäude in Querprofilen, bezogen auf NN, festgesetzt (Anlage 6 + 7) Fixpunkte (Anlage 5)

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

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 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung als Flachdach erfolgen.
- 10.3 Bei den übrigen Garagen ist ein Flach- oder Pultdach zulässig.
- 10.4 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 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. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.
- 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 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.



Walzbachtal,
Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Karlsruhe, 14.3.1975

KING | WEDER INGENIEURDA | SITZ TERBAU
75 KARLSRUHE 1 DUNSENSTR. | TEL. 810010

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO.)
Karlsruhe, den 23. MRZ. 1975

Leadsrom: Karlsruhe-Abt.
Im Auftrag

[Handwritten signature]

