

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bruchgärten"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BBauG Abs. 1 Nr. 1)
 - 1.1 Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO)
 - 1.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Ansonsten sind sie ausgeschlossen.
 - 1.3 Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn sie nicht in den Hauptgebäuden untergebracht sind. Ansonsten sind sie ausgeschlossen.
 - 1.4 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Garagenverordnung und der Landesbauordnung.
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BBauG)
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ und die GFZ festgelegt. Zwei Vollgeschosse sind als Höchstgrenze zugelassen.
 - 2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem Eintrag der Baugrenzen im Bebauungsplan sowie den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg.
 - 2.3 Die Bauweise richtet sich nach der jeweiligen Eintragung in der Nutzungsschablone.

- 2.4 Die Unterkellerung ist wegen der vorgegebenen Höhenlage durch die Kanalisation in der Wössinger Straße nicht vorgesehen. Sollte ein Bauherr eine Unterkellerung beabsichtigen, so ist die Entwässerung des Kellergeschosses mit natürlichem Gefälle nicht möglich.
- 3. Hinweis zur Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25BBauG)
- 3.1 Bäume sind zu erhalten oder, soweit sie während der Bauarbeiten gefällt werden müssen, nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO 1983)

- 1. Dachform
 - 1.1 Die Dachneigung wird auf 35° festgesetzt. Die Wohngebäude sind mit Satteldach auszuführen.
 - 1.2 Für die Eindeckung des Daches sind Ziegel zu verwenden.
- 2. Lage und Höhe der Gebäude
 - 2.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist mit mindestens 40 cm, höchstens 80cm über dem Scheitelpunkt der Erschließungsstraße, gemessen vor Mitte des Gebäudes, einzuhalten. Bei Gebäuden am Ende der beiden Stichstraßen ist von der Straßenhöhe an der Grundstücksgrenze auszugehen.
 - 2.2 Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren, darf 6,10 Meter nicht übersteigen.
- 3. Ver- und Entsorgung
 - 3.1 Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene örtliche Niederspannungsnetz.

- 3.2 Die Wasserversorgung ist über das örtliche vorhandene Leitungsnetz möglich.
- 3.3 Die Abwässer werden in die vorhandene örtliche Kanalisation eingeleitet.
4. Flächenversiegelung - Hofbefestigungen
- 4.1 Parkierungs-, Gehweg- und Hofflächen sind mit einer Pflasterung oder wassergebundener Schotterdecke zu versehen, um eine bessere Wasserdurchlässigkeit zu erreichen (kein Makadam oder Beton).
5. Grundstücksgestaltung
- 5.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
6. Verkehrsanlagen
- 6.1 An den Knotenpunktbereichen sind die Sichtfelder von sichtbehindernder Nutzung (Bebauung) und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahn stets freizuhalten.
7. Denkmalpflege
- 7.1 Nach der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht betroffen.
- 7.2 Das Gewann "Bruchgärten" hieß ehemals die "Kohlplatte", was auf eine ehemalige Köhlerei in diesem Bereich hinweist. Vor allen Bodeneingriffen ist das Landesdenkmalamt frühzeitig zu benachrichtigen. Falls hier archäologische Untersuchungen erforderlich werden, können sich zeitliche Verzögerungen des Baufortschrittes

ergeben. Die bauausführenden Firmen sind auf diesen Sachverhalt hinzuweisen. Ein entsprechender Hinweis ist in jede Einzelbaugenehmigung aufzunehmen.


7.3

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Karlsruhe

- a) Die Entwässerung hat durch einen ordnungs- und satzungsgemäßen Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz zu erfolgen.
- b) Im geplanten Baugebiet ist mit Quell- und Druckwasser zu rechnen. Dieses Wasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Das Fremdwasser (Quell- und Druckwasser) ist direkt in einen Vorfluter einzuleiten. Es ist daher nötig, parallel zur Kanalisation eine Fremdwasserleitung zu legen, dies ist auch durchzuführen, wenn befristet unterhalb am Kanalnetz angeschlossen werden muß.
- c) Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollte man möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorsehen.

Walzbachtal, den 14. Dezember 1984 / 17. Januar 1985


Heckmann
Bürgermeister





Genehmigt (§ 11 BBauG., § 73 LBO.)

Karlsruhe, den **15. 02. 85**

Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt



Kausinger

Amtsleiter