

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Hinter der unteren Kirche" in der Gemeinde Walzbachtal (Orts-  
teil Wössingen).

### 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. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) (BauNVO) i.d.F. vom 26. Nov. 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 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:

1. Wohngebäude,

2. Bei Einzelgebäuden sind nicht mehr als **2** Wohnungen zulässig.

*geändert*

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 Allgemeines Wohngebiet
- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Zahl der Vollgeschosse | bis 2 (Höchstgrenze) |
| Grundflächenzahl       | 0,4                  |
| Geschoßflächenzahl     | 0,7                  |
- 5.3 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 5.4 Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser 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.  
Dachform: Flachgeneigtes Satteldach - 33° Neigung.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien sowie Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Desgleichen Grundflächenzahl - Geschoßflächenzahl 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 Höhenlage der geplanten Gebäude (FOK) wird vom Ortsbauamt Walzbachtal vor Baubeginn festgelegt.
- 9.3 Der Kniestock beträgt höchstens 0,50 m.
- 9.4 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 9.5 Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 9.6 Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9.7 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 9.8 Mülltonnen müssen in den dafür zu erstellenden Müllboxen untergebracht werden.
- 9.9 Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 9.10 Die Stromversorgung ist vorhanden. Sie erfolgt teilweise in Erdkabel und in Freileitung.

10. Garagen

- 10.1 Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen, oder als Anbau an das Hauptgebäude erstellt werden.
- 10.2 Bei den übrigen Garagen ist ein Flach- oder Pultdach zulässig. Ein Kniestock ist nicht zugelassen.
- 10.3 Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5,50 m

11. Einfriedigungen

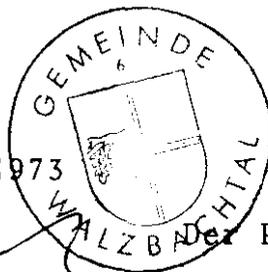
- 11.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
- a) Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.
  - b) Einfriedigungsmauern
- 11.2 Die Einfriedigungen dürfen über Gehweghinterkante die Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sie sind an den Garagenvorplätzen bis zu den Garagen zu führen.
- 11.3 Die von den Straßen aus bergseitig gelegenen Grundstücke werden zum Abfangen des Geländesprungs im Verhältnis bis zu 1 : 1,5 mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen abgebösch.
- 11.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinfriedigungen weitergehende als in Abs. 1 - 2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

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.

Walzbachtal, den 1. Februar 1973

Der Bürgermeister



Der Planfertiger

Ortsbaumeister