

Satzung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“ im Bereich der Grundstücke, Flst.Nr. 195 und 196 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften am 16. Juli 1998 (GBl. S. 418) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal in öffentlicher Sitzung am 18. März 1999 die Änderung des Bebauungsplanes „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 10. März 1999 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung, Örtliche Bauvorschriften

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 10. März 1999.

Die einzelnen Änderungen sind nachfolgend dargestellt:

1. Das Baufenster auf dem Flst.Nr. 195 wird aufgehoben. Dies bedeutet, daß das Wohnhaus grundsätzlich Bestandsschutz hat, eine spätere bauliche Erweiterung dieses Gebäudes aber grundsätzlich ausgeschlossen wird. Der an die nordöstliche Gebäudeseite angrenzende Schuppen auf Flst.Nr. 195 würde in das neue Baufenster hineinragen, so daß ein Abbruch dieses Schuppens bei einer baulichen Nutzung des neuen Baufensters notwendig wäre.
2. Die „Kordellinie“ im mittleren Bereich der Nachbargrundstücke wird durch eine neue Kordellinie über das Flst.Nr. 195 verbunden. Dadurch fällt das Wohngebäude auf Flst.Nr. 195 mit dem Mischgebiet des vorderen Grundstücksbereiches (Flst.Nr. 194) zusammen. Eine weitere neue Abgrenzung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze Flst.Nr. 196 bis zum Grünbereich gezogen. Die bisherigen Kordellinien entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze Flst.Nr. 195 sowie der südwestlichen Grundstücksgrenze Flst.Nr. 196 entfällt ebenfalls bis zum Grünbereich.

Durch diese Neufestlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird der mittlere Teilbereich mit dem neuen Baufenster dem südöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (Flst.Nr. 193 und 192) zugeschlagen. Im vorderen Bereich entsteht eine durchgehende Ausweisung als Mischgebiet.

3. Die bisherige Nutzungsschablone für das kleine Baufenster auf Flst.Nr. 195 entfällt. Für den mittleren Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit dem neuen Baufenster gilt die selbe Nutzungsschablone, welche bereits für das südöstlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet ausgewiesen war.
4. Die Nutzungsschablone für das vordere Mischgebiet bleibt wie bisher bestehen.
5. Die Fläche entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze Flst.Nr. 194 mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nach Nord-Osten bis zur Grenze der neuen Kordellinie verlängert. Dadurch wird der mittlere Bereich mit dem neuen Baufenster erschließungsrechtlich an die Jöhlinger Straße angebunden.

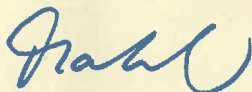
Die schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.12.1995 werden darüberhinaus nicht geändert und gelten ergänzend auch für den Änderungsbereich.

Die örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet ergeben sich aus dem Textteil (Teil II der schriftlichen Festsetzungen) in der Fassung vom 14.12.1995.

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Walzbachtal, 18. März 1999



Mahler
Bürgermeister



WA	II
0,3	-
g	SD 45°-50°
H max 5,0m Westseite	

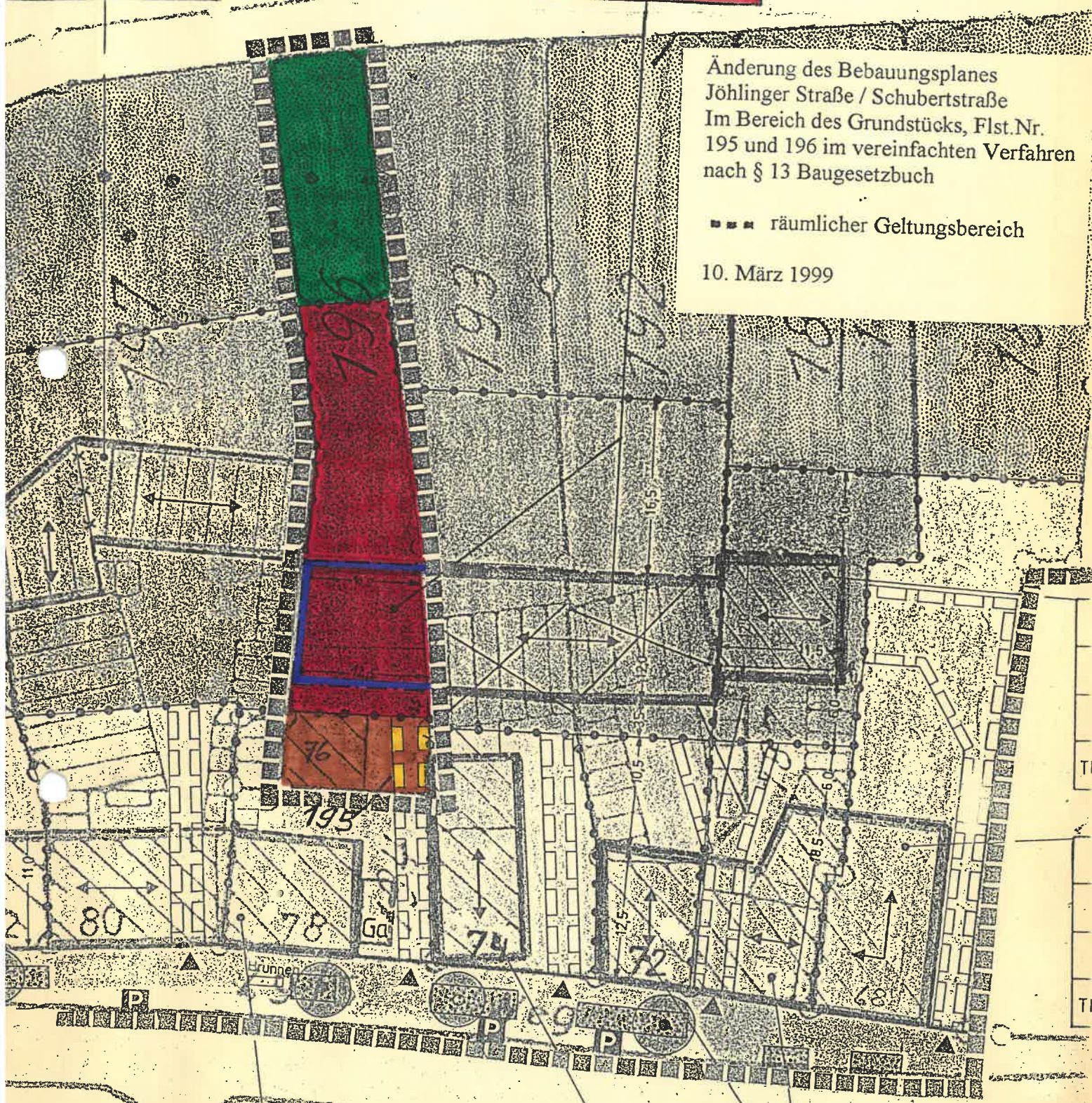
WA	II
0,4	-
g	SD 40°
TH max. 6,0m Westseite	

H.1:500

Änderung des Bebauungsplanes
 Jöhlinger Straße / Schubertstraße
 Im Bereich des Grundstücks, Flst.Nr.
 195 und 196 im vereinfachten Verfahren
 nach § 13 Baugesetzbuch

■■■■ räumlicher Geltungsbereich

10. März 1999



MI	II
0,6	-
b1	SD 40°-50°
TH max. 7,5 m ab Gehweg	

MI	II
0,6	-
b1	SD 40°-50°

MI	II
0,6	-
g	SD 40°-50°

69/3 Weg

255



73

53

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit BauNVO)

-  WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
-  MI Mischgebiet (§ 4b BauNVO)


MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
hier: zweigeschossig zuzüglich eines nicht als Vollgeschoss zählenden Dachgeschosses
- 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit BauNVO)

- 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-  geschlossene Bauweise
- besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- b1 hier: einseitige seitliche Grenzbebauung


HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

- TH max. 7,5 m maximale Traufhöhe über
 - a) Gehweg bei den Vordergebäuden
 - b) vorhandene Hoffläche bei den Hintergebäuden
 jeweils gemessen in Gebäudemitte
-sh. Einschrieb im Plan-

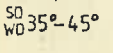
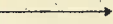
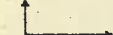
ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

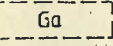

BAULICHE GESTALTUNG UND STELLUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

(§ 73 LBO)

-  SD 35°-45° Satteldach bzw. Walmdach mit 35°-45° Dachneigung
-  Hauptfirstrichtung zwingend
-  Winkelbebauung

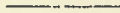




FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

-  Ga Fläche für Garagen
-  Ein und Ausfahrten (Anschluß an die Verkehrsfläche)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Gehweg
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (sh. Textteil)
-  Fußweg
-  öffentliche Parkplätze



FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

-  Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht



GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

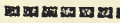



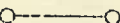
-  private Grünfläche
-  öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen -

PFLANZBINDUNGEN

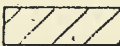

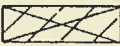
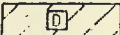
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26a, 26b BauGB)

-  Pflanzgebot für Einzelbäume
-  Erhaltungsgebot für Einzelbäume

ABGRENZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
-  Abgrenzung von sonstigen unterschiedliche Festsetzungen z. B. der Stellung und Höhe der baulichen Anlagen
-  Grundstücksgrenze Planung (unverbindlich)
-  Grundstücksgrenze Bestand

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  bestehende Wohngebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  zu beseitigende Gebäude
-  Gebäude unter Denkmalschutz

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-----
Bauweise	Dachform, Dachneigung
zulässige Traufhöhe der Gebäude	

Begründung **zur Änderung des Bebauungsplanes Jöhlinger Straße / Schubertstraße**

Gegen den Bebauungsplan „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“ in der Fassung vom 14. Dezember 1995 wurde Klage erhoben. Anlaß hierzu war die Ablehnung eines Bauantrags auf Grundstück, Flst.Nr. 196. Nach einer Besichtigung des Gebietes durch Vertreter des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg wurde angeregt, statt des kleinen Baufensters auf Flst.Nr. 195 eine Bebauung auf Höhe des geplanten, hinteren Baufensters zu ermöglichen. Das Baufenster wird hierzu von den Grundstücken, Flst.Nr. 192 und 193 über die Flurstücke Nr. 195 und 196 hinaus bis zur Grenze des Flurstücks Nr. 197 erweitert.

Durch die Anlehnung des Baufensters an die Grundstücke 192 und 193 soll vermieden werden, daß eine dritte Baureihe entsteht. Orientiert sich das geänderte Baufenster hingegen an der Scheune auf Grundstück, Flst.Nr. 197, wird das erklärte städtebauliche Ziel der Gemeinde zunichte gemacht, eine höchstens zweizeilige Bebauung zuzulassen.

Wie vorstehend dargestellt, soll eine dreizeilige Bebauung nicht zugelassen werden. Gerade deshalb bietet sich die Ausweisung des Fensters in Anlehnung an die Grundstücke 192 und 193 an. Um also eine dreizeilige Bebauung zu vermeiden, konnte nur in dieser Weise geplant werden. Hierin liegt auch die Begründung, weshalb die Kordellinien wie dargestellt abgeändert wurden.

Die Tatsache, daß sich das Grundstück am Rand zur Grünzone an dem Grundstück 197 orientiert, ist unschädlich. Im Vergleich zum Grundstück 193 ist das Grundstück 196 schmaler zugeschnitten, weshalb es für die Eigentümerin sogar vorteilhafter ist, wenn die Grünfläche nicht so weit nach vorne gezogen ist wie beim Nachbargrundstück 193. Damit wird deutlich, daß es auch zweckmäßig ist, wenn sich das Grundstück 196, so wie dargestellt, an den Grundstücken 192 und 193 orientiert, da sich die Verhältnisse, gemessen an der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes, in etwa vergleichen lassen.

Walzbachtal, 18. März 1999



Mahler
Bürgermeister