

## **SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)**

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- das Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253),  
zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-  
gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl., S. 132), zuletzt geändert durch  
Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Aus-  
weisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993  
(BGBl. I, S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die  
Darstellung des Planinhalts (Planvz 90)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984, S. 519)  
zuletzt geändert am 23.07.1993 (GBl. S. 533)

Der Bebauungsplan besteht aus zeichnerischen (Rechtsplan) und schriftlichen (Textteil) Festsetzungen.

Als Beigabe gelten

- die zugehörige Begründung zum Bebauungsplan

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. BAULICHE NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1, Abs. 5 BauNVO)**

Es sind nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1, Abs. 5 BauNVO)**

Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### **1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck des jeweiligen Baugebietes dienen, sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14, Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14, Abs. 2 BauNVO, welche der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser dienen, können ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ als Obergrenze festgelegt. Eine Einschränkung ergibt sich darüber hinaus durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baulinien, Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze. Desweiteren ist die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale Traufhöhen und Angabe der Dachneigungen festgesetzt (s. Nutzungsschablonen); das Maß der baulichen Nutzung ist dadurch hinreichend charakterisiert.

Die in den Nutzungsschablonen dargelegten Obergrenzen der GRZ können auf der Grundlage von § 19, Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, um bei Um- oder Neubaumaßnahmen die besondere städtebauliche Charakteristik des Plangebietes (Innerortslage) darstellen zu können. Grundlage für diese Regelung ist § 17, Abs. 2 und 3 BauNVO.

#### **1.2.1 Zahl der Vollgeschoße (§ 20 BauNVO und § 2, Abs. 5 LBO)**

- Vergleiche Einschriebe im Plan -

### **1.2.2 Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Offene und geschlossene Bauweise ist zulässig, entsprechend der Eintragung in den jeweiligen Nutzungsschablonen der Baugebiete.

In Abweichung von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise werden verschiedene Baufenster aufgrund der vorhandenen und zu entwickelnden städtebaulichen Besonderheiten durch die folgende "besondere Bauweise" bestimmt.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Besonderheiten gilt für

- b1 die besondere Bauweise, indem auf einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden muß.  
Die jeweilige Grenzbebauung ergibt sich aus der Gebäudestellung (s. Planeintrag).

### **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen bzw. Bautiefen hinreichend definiert.

An eine festgesetzte Baulinie muß angebaut werden. Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude ist ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 1,0 m) zugelassen.

Bei einer festgesetzten Baugrenze wird ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5 m zugelassen.

### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Alle Gebäude mit geneigten Dächern sind in ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend dem Pfeileintrag im jeweiligen Baufenster anzuhängen. Diese eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Neben dem vorgegebenen Hauptfist sind rechtwinklig dazu auch untergeordnete Nebenfirste als Giebel- oder Winkelbauten zulässig.

**1.5 Garagen und Stellplätze**

Im gesamten Plangebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen innerhalb der Baufenster sind in das jeweilige Hauptgebäude zu integrieren.

**1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
**(§ 9, Abs, 1, Nr. 21 BauGB)**

Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke mit Anschluß an die Jöhlinger Straße sind die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belasten.  
Dies gilt auch für die Fläche im Bereich der überbauten Hofeinfahrten.

**1.7 Regelung für den Denkmalschutz**

Aus der Denkmalliste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg ist das Fachwerkgebäude Jöhlinger Straße 100, Flst. Nr. 207/2, sowie die Scheune Gondelsheimer Straße 2, Flst. Nr. 213, nachrichtlich in den Bebauungsplan als denkmalgeschützte Gebäude übernommen.  
Vor jeglicher baulicher Veränderung an diesen Gebäuden ist das Landesdenkmalamt zu beteiligen.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

**2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan zulässig.  
Als Dachdeckung sind rote oder rotbraune Ziegel zu verwenden.

**2.2 Gebäudehöhen**  
(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 73 (1) Nr. 7 LBO und § 11 LBO)

Die Traufhöhen sind entsprechend den Planeinschrieben begrenzt.  
Die Traufhöhe wird ab dem in der Nutzungsschablone angegebenen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut in Gebäudemitte gemessen.  
Die Gebäudehöhe wird desweiteren durch die Dachneigung entsprechend den Planeinschrieben bestimmt.

**2.3 Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen**  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Freistehend sind Garagen und überdachte Stellplätze nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach zulässig.  
Die Dachneigung der Garagendächer muß mindestens 25° betragen.

Hinweis: Beim Anbau zum Nachbargrundstück an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen wird empfohlen, deren Firstrichtung und Dachform zu übernehmen..

**2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**  
**(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)**

Dachaufbauten wie Gäuben, sind zugelassen.  
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.  
Die Dachaufbauten müssen vom Ortgang (Giebelwand) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

**2.5 Fassaden**

Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen.  
Fassadenverkleidungen, z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Aluminium, sind nicht zugelassen.  
Holzverschalungen sind zulässig.

**2.6 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind zulässig als

- a) Holzlattenzaun
- b) lebende Hecke aus Laubgehölzen mit eingewachsenem Knotengeflecht
- c) lockere Heckenbepflanzung mit heimischen, naturnahen Sträuchern bis maximal 1,20 m Höhe über dem vorhandenen Gelände.

**2.7 Stellplätze**  
**(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)**

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Betonformsteinpflaster, herzustellen

**2.8 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**  
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

**2.9 Werbeanlagen**  
(§ 73 (1) Nr. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Höhe der Schriftbänder darf 30 cm nicht überschreiten.

**2.10 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Aufgestellt: August/November 1995

LANDSIEDLUNG  
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH  
Geschäftsstelle 76275 Ettlingen

Walzbachtal, den 14. Dez. 1995

  


Mahler  
Bürgermeister