

## Schriftliche Festsetzungen

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

#### 1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ist mind. 40 cm und höchstens 80 cm über der Hinterkante der Straßenoberfläche festzusetzen. Als Bezugspunkt dient die angrenzende Hinterkante der Straßenoberfläche, gemessen in Hausmitte, von der aus die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt.

#### 1.2 Garagen und Nebenanlagen

Zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, soweit nicht durch Planzeichen verbindlich geregelt. Ansonsten sind sie unzulässig.

### 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)

#### 2.1 Dachform, Dachfarbe

Die baulichen Anlagen sind mit Satteldach auszuführen.  
Dachfarbe: rot bis rotbraun.

#### 2.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächer zulässig.  
Dachfarbe: rot bis rotbraun.

#### 2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. betragen bei:

- eingeschossigen Gebäuden : 10,00 m
- zweigeschossigen Gebäuden: 12,00 m

Bezugspunkt ist die Erschließungsstraße.

#### 2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen müssen aus gestalterischen Gründen ortstypisch mit einer offenen Regenrinne und mit einem Dachüberstand (Traufe) von 50 - 75 cm ausgeführt werden.

Fenster sind nur hochformatig bis zu einem Verhältnis Höhe:Breite wie 2:1 zulässig (Ausnahme: untergeordnete Fenster für Nebengebäude). Eine Addition mehrerer Fenster ist möglich.

#### 2.5 Außenanlagen

An den Straßen und Wohnwegen sollen zwischen öffentlicher Fläche und Baugrenze offene Vorgärten ohne Einfriedigungen angelegt werden. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen bis 80 cm Höhe zulässig.

Zur einheitlichen Gestaltung sowie zur Erreichung einer besseren Wasserdurchlässigkeit öffentlicher und privater Verkehrsflächen wird für die befestigten Wege sowie für die Zufahrten zwischen Straße und den Gebäuden Verbundpflaster vorgeschrieben.

#### 2.6 Begrünung

Die eingetragenen Baumstandorte (Pflanzgebote im privaten Bereich) sind verbindlich. Sie können geringfügig verschoben werden, wenn Leitungstrassen oder Einfahrten dies bedingen.

#### 2.7 Abwasserbeseitigung

Entwässerungsanlagen in den Gebäuden sind nur oberhalb des Strassenniveaus zulässig (Ausnahme: Einbau von Hebeanlagen).

#### 3.0 Hinweis

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als archäologisches Kulturdenkmal im Sinne § 2 DschG B-W festgesetzt. Vor Beginn aller Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ist dem Landesdenkmal eine ausreichende Frist für die erforderlichen archäologischen Untersuchungen einzuräumen.

Im Rahmen der Sicherung der archäologischen Funde können sich Verzögerungen der Bauzeit ergeben. Diese Verzögerungen gehen zu Lasten des jeweiligen Bauträgers. Dem Landesdenkmalamt ist der Baubeginn der einzelnen Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus jeweils 2 Monate zuvor schriftlich anzuzeigen. Entsprechende Hinweise bitten wir als Auflage in jede Einzelbaugenehmigung aufzunehmen.

Walzbachtal, den 7. Nov. 1985



Bürgermeister

Genehmigt (§ 11 BBauG., § 73 LBO.)  
Karlsruhe, den 21. 05. 85

Landratsamt Karlsruhe  
Baurechtsamt



  
Both  
Amtsleiter