

E

Schriftliche Festsetzungen - gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Oberlangental/Waldstraße"
im Ortsteil Jöhlingen

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S.2253) - BauGB -
2. §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I.S.1763 -BauNVO-), geändert durch VO vom 19. Dezember 1986 (BGBl.I.S.2265).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I.S. 833).
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (Ges.Bl.S. 770) - LBO -
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03. Oktober 1983 (Ges.Bl.S. 557).

B. Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

- 1.1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.

Die Festsetzungen von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

- 1.2. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

Wohngebäude

- 1.3. Soweit in § 4 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen für das gesamte Baugebiet.

- 1.4. Die Gebäude dürfen talseitig mit maximal zwei Vollgeschosse und bergseitig mit maximal einem Vollgeschoß in Erscheinung treten.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) BauGB

- 2.1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 2.2. Soweit im Bebauungsplan nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.3. Für die Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung, gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.
- 2.4. Die überbaubare Fläche ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maße im Bebauungsplan beziehen sich auf die Straßengrenze.
- 2.5. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.6. Garagen und überdachte Carports (CP) sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Soweit solche Festsetzungen fehlen oder bei zusätzlichem Bedarf, sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Um größere zusammenhängende Gebäudekomplexe entlang der Straße Oberlangental zu vermeiden und um eine Möglichkeit zu besserer Durchlüftung zu schaffen, werden offene Garagen (Carports) in einigen Fällen zwingend festgesetzt.

3. Baugestaltung

- 3.1. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bordsteinkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Die Wandhöhe darf maximal betragen:
 - a) bei einem zulässigen Vollgeschoß = 3,50 m
 - b) bei zwei zulässigen Vollgeschossen = 6,80 m

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf bei der geplanten Bebauung entlang der Straße Oberlangental max. 0,30 m über Oberkante Bordstein, gemessen vor Gebäudemitte, liegen.

Bei den Gebäuden entlang der Waldstraße muß sich die Erdgeschoßfußbodenhöhe den Nachbargebäuden anpassen. Dasselbe gilt für das Gebäude an der Straße Oberlangental auf Flurstück Nr. 1695/1.
- 3.2. Die Firsthöhe (FH) darf bei den Gebäuden mit ausgebautem Untergeschoß 6,80 m, gemessen von der Bordsteinoberkante bis OK Dachhaut am First, nicht überschreiten.
- 3.3. Die Dachneigung darf 38° nicht überschreiten.
- 3.4. Die Hauptdachform soll das Satteldach sein. Desweiteren sind asymmetrische Satteldächer (38°-70°) zulässig.
- 3.5. Dachaufbauten sind zulässig.
- 3.6. Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.
- 3.7. Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte des Baugrundstückes, bezogen auf die vorhandenen Straße, vorzulegen.
Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt werden.
- 3.8. Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Farbe und Art der Eindeckungs-materialien einheitlich zu gestalten.

4. Gestaltung der Außenanlagen § 9 (1) 25 BauGB

- 4.1. An den Straßen und Wohnwegen sind zwischen öffentlicher Fläche und Baugrenze offene Vorgärten ohne Einfriedigung höhengleich anzulegen. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen bis 80 cm.Höhe zulässig.

Zureinheitlichen Gestaltung sowie zur Erreichung einer besseren Wasserdurchlässigkeit privater Verkehrsflächen wird für die Zufahrten zwischen Straße und Gebäude Verbundpflaster vorgeschrieben.

5. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1. Garagen und Carports dürfen im gleichen Abstand zur Straße wie die Baugrenzen oder, soweit möglich, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die Bestimmungen der LBO (§ 7 Abs. 1).

Falls bei Garagen der Stauraum von 5 Metern nicht eingehalten werden kann, müssen die Tore mit Funköffner ausgerüstet werden.

- 5.2. Im Bereich der Straße Oberlangental sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser ist über die vorhandenen Anschlüsse an der Waldstraße vorgesehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müssen Leitungsrechte zugunsten der Grundstücke entlang der Straße Oberlangental öffentlich-rechtlich gesichert werden, ausgenommen Flurstück Nr. 1695/1, weil wegen gleicher Fußbodenhöhe wie am bestehenden Nachbargrundstück eine Ver- und Entsorgung in die Straße Oberlangental möglich ist.

Walzbachtal, den 16. Juni 1988



Mahler
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes vom 17. Dezember 1987 sowie die schriftlichen Festsetzungen vom 16. Juni 1988 einschließlich der Maßgaben gemäß Schreiben des Landratsamtes Karlsruhe vom 14. April 1988 mit den hierzu gefaßten Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Walzbachtal, den 12. Juli 1988



Mahler
Bürgermeister

