

S A T Z U N G
über den Bebauungsplan

"S A N D G R U B E"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal am 21. April 1988 den Bebauungsplan "Sandgrube" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan vom 25. Februar 1988 M 1 : 5000
2. Bebauungsplan (Lageplan) vom 25. Februar 1988
3. Schriftliche/Festsetzungen

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

7519 Walzbachtal, den 21. April 1988

Mahler

Mahler

Bürgermeister



Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Freiheitstraße" - "Sandgrube" -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 § 4 BauNVO - WA = allgemeines Wohngebiet

Es sind maximal 2 Wohnungen je Baugrundstück zugelassen.

1.2 Ausnahmen

Im WA sind die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

1.3 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

1.4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

1.5 Als Bauweise wird die halboffene und offene Bauweise gem. Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei der halboffenen Bauweise sind die Gebäude an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

1.6 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

1.7 Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

1.8 Bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (CP = überdachte Unterstellplätze für PKW) zulässig, ansonsten sind sie ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2. Gestaltung der Bauten

2.1 Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude (zur Straßenseite 1 Vollgeschöß, zur Gartenseite 2 Vollgeschosse) gemessen von der Erdgeschößfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand - Unterkante Sparren darf 3,80 m zur Straßenseite und bis zum First an der Grundstückseite 7,80 m nicht überschreiten.

- 2.2 Die Erdgeschoßfußbodenoberkante wird für jedes Gebäude mit höchstens 0,50 m über der Bordsteinkante (gemessen vor Mitte Gebäude an der Straßenseite) festgesetzt.
- 2.3 Die Dachneigung wird auf 30° festgesetzt; die Firstpunkte können talseitig, tiefer versetzt angeordnet werden.
- 2.4 Für die Dachdeckung sind rot-braune Ziegel zu verwenden.
- 2.5 Dachgauben sind gestattet; die Addition der Dachgaubenlängen ist max. auf 3/10 der Gebäudelänge je Gebäudeseite beschränkt.
- 2.6 Mülltonnen müssen in den dafür erstellten Müllboxen untergebracht werden oder von der Straße nicht sichtbar sein.
- 2.7 Je Gebäude darf nur eine Antenne errichtet werden.
- 2.8 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Aufschüttungen sind auf das baulich notwendige Maß im Terrassenbereich zu beschränken.
- 2.9 Alle Wohnungen sind aus Brandschutzgründen von der Straßenseite her zu erschließen.
3. PKW - Stellplätze
- 3.1 Die Stellplätze können überdacht werden. Sie sind ausschließlich an der hierfür ausgewiesenen Stelle zulässig. Geschlossene Garagen sind unzulässig. Die Zugangsmöglichkeit durch den überdeckten Stellplatz (GP) zum Gartenbereich ist auf die gesamte Breite von 2,50 m (Grenzabstand) offen zu halten (Rettungsweg).
- 3.2 Die Dachausbildung kann als Pult-, Sattel- oder Flachdach entsprechend den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 Landesbauordnung erfolgen.
- 3.3 Die Dachneigung muß bei Pult- oder Satteldächern 30° betragen.
4. Einfriedigungen
- 4.1 Als Einfriedigungen sind gestattet:
- Buschwerk und lebende Zäune bis zu 0,70 m im Vorgartenbereich.
 - Lebende Zäune im Gartenbereich als Abgrenzung zum Nachbarn.

- 4.2 Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung ist nur im Eingangs- und Einfahrtsbereich zulässig. Der übrige Vorgartenbereich ist gärtnerisch zu gestalten.

Walzbachtal, den 21. April 1988

Mahler

Mahler
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bestätigt, daß die vorstehenden schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Walzbachtal, den 04. Juli 1988

Mahler

Mahler
Bürgermeister



Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan "Sandgrube"

B e g r ü n d u n g

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dieser Planung soll auf den Grundstücken südwestlich der vorhandenen Erschließungsanlage "Freiheitstraße" eine Baulücke im Innerortsbereich geschlossen werden. Früher wurde dort Landwirtschaft betrieben, die aber seit Jahrzehnten aufgelöst ist.

Die bauliche Nutzung dieser zentral gelegenen einstigen landwirtschaftlichen Gärten bzw. Weideland ist sinnvoll und erspart zusätzlichen Geländebedarf im Außenbereich.

II. Gründe für Festsetzungen

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ergibt sich aus der in der Umgebung vorhandenen baulichen Nutzung, es sind dort nur Wohnhäuser auch teilweise mit leerstehenden Ökonomiegebäuden vorhanden. Die "halboffene" Bauweise läßt eine optimale Nutzung und Aufteilung der Grundstücke zu. Bedingt durch die Bebauung auf der nordwestlichen Straßenseite und den im Bebauungsplanbereich verlaufenden Geländesprung wurden talseits 2 Vollgeschosse und bergseits 1 Vollgeschoß zugelassen. Ein Bedarf für bestimmte Personengruppen besteht an dieser Stelle nicht.

III. Sonstige besondere Festsetzungen

Für die notwendigen Stellplätze ist eine Überdachung (Carport) vorgesehen. Geschlossene Garagen sind zu den als Brandwand auszuführenden Gebäudeseiten hin, nicht zulässig, damit der Zugang zum Gartenbereich (möglicher Rettungsweg) offen bleibt.

IV. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

In der vorhandenen Erschließungsanlage "Freiheitstraße" ist sowohl die Wasserversorgungs- als auch die Abwasserleitung verlegt. Für die entstehenden Grundstücke besteht die Anschlußmöglichkeit an beide öffentlichen Einrichtungen. Zusätzlich wird an der südwestlichen Seite des Grundstücks im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern ein Abwasserkanal verlegt, der eine Hebeanlage in den Gebäuden für die Entwässerung zur Freiheitstraße hin überflüssig macht.

V. Kosten

In Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern werden die Kosten für die zusätzliche Kanalisationsleitung im südwestlichen Bereich von den Grundstückseigentümern getragen und zusätzlich werden für diese Grundstücke die satzungsgemäßen Beiträge erhoben.

VI. Finanzierung

Erschließungskosten (Kanal, Wasser und Straße) fallen für die Gemeinde nicht an. Lediglich für den neu zu verlegenden Kanal und auch die Wasserleitung im südwestlichen Bereich der Grundstücke muß die Gemeinde einen Betrag von ca. 80.000,-- DM vorfinanzieren. Im Wege des Kostenrückerersatzes erfolgt dann die Abrechnung sämtlicher Kosten mit den Grundstückseigentümern. Entsprechende Erklärungen liegen bereits vor.

VII. Bodenordnung

Für das zur Bebauung anstehende Gebiet ist die gesetzliche Umlegung eingeleitet. Diese wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

VIII. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplanes

Sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist, kann auch die Bodenordnung in Kraft gesetzt werden, weil entsprechende Vorarbeiten geleistet sind und damit kann auch zügig der Bebauungsplan verwirklicht werden.

IX. Umweltschutz

Belange des Umweltschutzes werden nicht berührt. Um größere Flächenversiegelungen zu vermeiden wurde in den schriftlichen Festsetzungen die zulässige Befestigung auf den Eingangsbereich und auf die Zufahrten zu den Carports beschränkt.

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan ohne Bestandteil des Selben zu sein beigelegt. Sie hat damit keinen Rechtscharakter.

Walzbachtal, den 21. April 1988



MAHLER
Bürgermeister