

# 3a

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG)

zum Bebauungsplan "Vornen zum Schäferloch" der Gemeinde Walzbachtal, Ortsteil Jöhlingen, Landkreis Karlsruhe.

Diese Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung. In die Bebauungsplanzeichnung ist ferner ein Bebauungsvorschlag als Erläuterung eingetragen.

Geltungsbereich: Nachstehende Festsetzungen gelten innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grenze des Bebauungsplanes.

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

- 1.1 Für das Baugebiet gelten innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Abgrenzungen die Bestimmungen für "Reine Wohngebiete" (WR) § 3 BauNVO und "Allgemeine Wohngebiete" (WA) § 4 BauNVO.
- 1.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sollen die Ausnahmen nach § 3 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden § 1 (4) BauNVO.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 1-6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Im Reinen Wohngebiet (WR) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zulässig.
- 1.5 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen in den Bebauungsplanzeichnungen.
- 1.6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

### 2.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG)

- 2.1 Im Baugebiet wird "offene Bauweise" festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.2 Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.

### 3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG)

- 3.1 Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf, gemessen an der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche, vor Mitte des Grundstücks, 1,00 Meter nicht überschreiten.
- 3.2 Bei der Wahl eines Grundrisses mit höherversetzten Geschossen richtet sich die maximale Sockelhöhe von 1,00 m an der der Straßenfront entgegengesetzten Gebäudeseite nach dem natürlichen Geländeverlauf.

### 4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)

- 4.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen muß nach den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg ermittelt und nachgewiesen werden.
- 4.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen grenzbündig zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, ausgenommen der besonderen zeichnerischen Festsetzungen.

- 4.3 Garagen sind mit Flachdach auszuführen oder im Gebäude unterzubringen.
- 4.4 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze haben.
- 4.5 Garagen sind nur bis zu 1,00 m unter Gehwegniveau zugelassen. Die Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und 2 der Garagenverordnung sind zu beachten.
- 5.0 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BBauG)
- 5.1 Die Höhenlage der Verkehrsanlagen sind aus dem Plan zu entnehmen.
- 6.0 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)
- 6.1 Das Niederspannungs-Versorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber noch nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.
- 7.0 Grundstücke, die von der Bebauung freigehalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 BBauG)
- 7.1 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 8.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15 BBauG)
- 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Hochwachsende, einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Eberesche usw.
- 9.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG i.V.m.§111 LBO)

#### Dachformen

- 9.1 ~~Die Dachformen für die einzelnen Baugebiete sind in den Nutzungsschablonen angegeben.~~ → Änderung 1915
- 9.2 Die Dachneigungen sind aus den Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- 9.3 Die Dachdeckung soll innerhalb von Gebäudegruppen in Material und Farbe einheitlich sein, die Dachdeckung soll bei Gebäudegruppen gleich sein.
- 9.4 Dachdeckung soll in gedecktem Farbton gehalten werden (kein Naturasbestzement).
- 9.5 Kniestöcke sind bei zweigeschoßigen Gebäuden bis 50 cm zulässig.
- 9.6 Kniestöcke sind bei eingeschößigen Gebäuden über 50 cm nicht zulässig.

## Fassaden

- 9.7 Die Fassaden der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen müssen in ihrer farblichen Komposition, in Material und dessen Behandlung einheitlich sein.
- 10.0 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen
- 10.1 Die privaten Grundstücksflächen vor den Hauseinheiten der "Offenen Bauweise" entlang der Straße, können als offene oder geschlossene Vorgärten frei gestaltet werden.
- 10.2 Einfriedigungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 1,0 m als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu 1,80 m zulässig. Punkt 7.1 ist zu beachten. Bei Eckgrundstücken ist als seitliche Straßenbegrenzung außerhalb der Sichtflächen eine Höhe bis zu 1,00 m zulässig.
- 10.3 Wohngärten können gegen Fußwege, befahrbare Wohnwege, öffentliche Stellplätze und gegen Nachbargrundstücke in Form von freien Gehölzpflanzungen, Hecken evtl. mit eingewachsenem Spanndraht oder als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m einschließlich Sockel von max. 0,30 m Höhe abgegrenzt werden.
- 10.4 Als Einfriedigungen sind zulässig:
- Mauern in Beton, Kalksandstein und Ziegelmauerwerk unverputzt, natur oder hell gestrichen,
  - Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Brettern, einheitlich dunkel in Naturtönen,
  - Hecken oder freie Gehölzpflanzungen, evtl. mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht oder Betonpfosten.
  - Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 11.0 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Erschließungsanlagen
- 11.1 Die von den Straßen aus bergseitig gelegenen Grundstücke werden zum Abfangen des Geländesprunges im Verhältnis bis zu 1:1,5 mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen abgebösch.
- 11.2 Die von den Straßen aus tiefer gelegenen Grundstücke werden zum Abfangen des Geländesprunges im Verhältnis bis zu 1: 1,5 mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen angebösch.

Walzbachtal, den 18. Februar 1975

.....  
(Bürgermeister)



Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 LBO.)

Karlsruhe, den 20. JUNI 1975

Landratsamt Karlsruhe-Abt.  
Im Auftrag

*Schwe*