

**S a t z u n g über den  
Bebauungsplan "Neubrunnenschlag II"**

---

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 und § 111 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 Ges.Bl. S. 352 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat am 11. Juli 1979 den Bebauungsplan "Neubrunnenschlag II" als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

**§ 2**

**Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht:

- 1.) Begründung
- 2.) Schriftliche Festsetzungen
- 3.) Planzeichnung

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Badweg" außer Kraft.

Waldbronn, den 16. April 1980

Bürgermeister

Gemeinderat

Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 LBO.)  
Karlsruhe, den 15. MRZ. 1980  
Landratsamt Karlsruhe-Abt.



## Inhaltsverzeichnis

Verfahren

Seite 2

Schriftliche Festsetzungen

Seite 3 - 9

### 1. Planrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

1.4. Höhenlage der baulichen Anlagen

1.5. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken

1.6. Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

1.7. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche

1.8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

1.9. Maßnahmen im Sinne der Energieeinsparung

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.2. Antennen und Freileitungen

2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

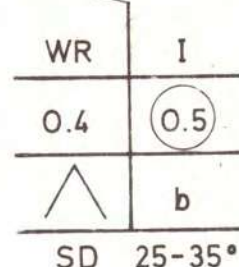
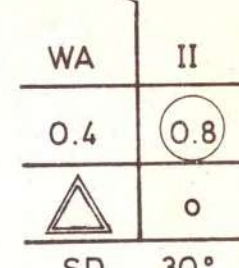
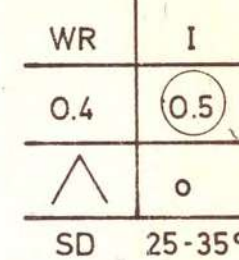
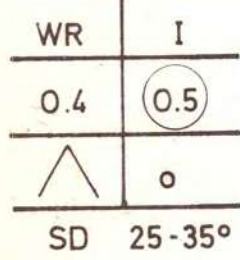
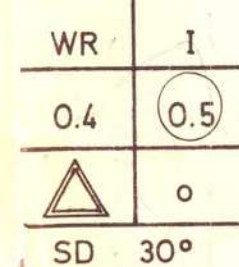
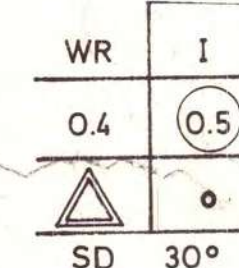
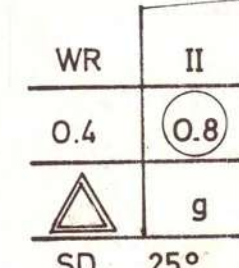
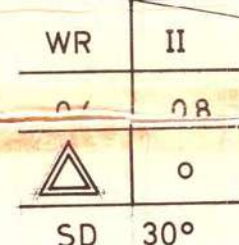
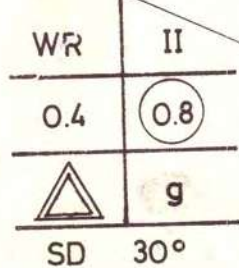
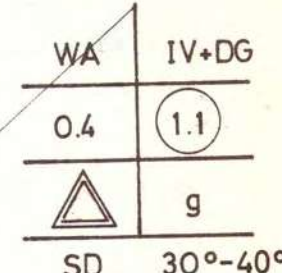
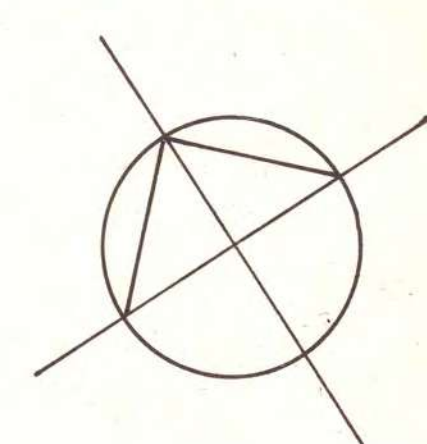
2.4. Einfriedigung

2.5. Ordnungswidrigkeiten

Begründung

Seite 10 + 11





### ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE SCHEMA :	BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE	BAUWEISE
	DACHFORM	

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS  
UND AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS

03. Juni 1977 und  
31. Jan. 1979  
DIE GEMEINDE HAT AM  
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
BESCHLOSSEN


 22. April 1980  
 Widdbrunn, DEN


 22. April 1980  
 Im Auftrag

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES  
MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER  
EINES MONATS  
VOM 26.02.1979 BIS 27.03.1979  
EINSCHL. ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
ORT U. ZEIT DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG  
SIND AM 08. FEB. 1979  
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BBAUG  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG  
BESCHLOSSEN

11. Juli 1979 und  
16. April 1980

22. April 1980  
Auftrag

WALDBRONN, DEN 22. April 1980  
DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11  
BBAUG DURCH DAS LANDRATSAMT KARLS-  
RUHE ABT. VII GENEHMIGT WORDEN.

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANS  
SOWIE ORT U. ZEIT SEINER OFFENTLICHEN  
AUSLEGUNG NACH § 12 BBAUG SIND  
AM 12.05.2014 ORTSÜBLICH BEKANNT-  
GEMACHT WORDEN

WALDBRONN, DEN  
DER BÜRGERMEISTER



## Schriftliche Festsetzungen

- zum Bebauungsplan "Neubrunnenschlag" der Gemeinde  
Waldbronn, Landkreis Karlsruhe

- in Ergänzung der Planzeichen

### 1. Planrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBauG

1.11 Reines Wohngebiet  
§ 3 BauNVO  
Ausnahmen

Ausnahmsweise können nach § 3 (3) BauNVO kleine Büros, Arztpraxen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

1.12 Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO  
Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 2-6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.13 Versorgungseinrichtungen  
§ 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Flächen festgesetzt sind.

1.14 Nebenanlagen  
§ 14 (1) BauNVO

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von geschlossenen Müllboxen und Sichtschutzanlagen (siehe 2.14) nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBauG

1.21 Ausnahme Grund- und  
Geschoßfläche

Die zulässige Grund- und Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21 a (3 und 5) BauNVO erhöht werden.

- |  |  |
|--|--|
| 1.22 Zahl der Vollgeschosse  | Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.   |
| 1.23 Grundflächen- und Geschoßflächenzahl  | Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl erfolgt durch zeichnerische Festsetzungen.   |
| 1.24 Anteilige Grundstücksfläche bei Gemeinschaftsanlagen  | Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 21 a (2) BauNVO Flächenteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen. |
| <br>1.3 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen<br><u>§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG</u> |  |
| 1.31 Offene Bauweise Einzelhäuser (Planz. 5.1)   | Offene Bauweise gemäß § 22 (2) Ziff. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  |
| 1.32 Offene Bauweise Hausgruppen (Planz. 5.2)  | Offene Bauweise gemäß § 22 (2) Ziff. 2 BauNVO. Es sind nur Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig.  |
| 1.33 Offene Bauweise (Planz. 5.3)  | Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.   |
| 1.34 Besondere Bauweise (Planz. 5.4)   | Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Einseitige Grenzbebauung zulässig.   |
| 1.35 Geschlossene Bauweise (Planz. 5.5)  | Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.   |
| 1.36 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO   | Die überbaubare Grundstücksfläche ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.  |
| 1.37 Garagen   | Garagen sind nur innerhalb der   |

besonders dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Für jedes Einfamilienhaus müssen zwei Einstellplätze bzw. Garagen nachgewiesen werden.

Sollte eine 2. Wohnung (z.B. Einliegerwohnung) eingebaut werden, muß ein 3. Einstellplatz nachgewiesen werden.

1.38 Nebenanlagen  
§ 23 (5) BauNVO

*Beachte bei WR und WF  
Ziffer 1.14 der schriftl. Festlegungen!*

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind und Gebäude, soweit sie nach Landesbaurecht im Bauwuch oder in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht gestattet.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen  
§ 9 (2) BBauG

1.41 Höhenlage baulicher Anlagen

Der Erdgeschoßroßfußboden des Hauptgebäudes darf an der bergseitigen Gebäudeseite max. 0,50 m über der Mitte der Verkehrsfläche liegen, von der aus das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Die Hausgruppen mit Ausnahme der Reihenhausbauweise an der L 562 sind höhenmäßig zu versetzen.

Garagenzufahrten dürfen in diesem Gebiet von der Straße aus nicht mehr als 2 % steigen.

1.42 Ausnahmen Höhenlage

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen sind bei besonders begründeten Einzelfällen wie z.B. die Abwasserbeseitigung, die Aufschüttung oder Abgrabung der das Grundstück erschließenden Verkehrsflächen zulässig.

Die Abweichung ist nur soweit ausnahmsweise zulässig, als dies eine sach- und fachgerechte Erschließung der Baumaßnahme erfordert.

1.5 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken  
§ 9 (1) Ziffer 4 BBauG

## 1.51 Anordnung der Garagen

Die Garagen sind ausschließlich auf den hierfür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze können in sämtlichen Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Sie müssen sich gestalterisch gut in das Baugebiet einfügen.

Die Garagen für die Hausgruppen an der Anliegerstraße D\* und E\* sind in den Wohngebäuden unterzubringen. *\*Höhenabstände sind zu beachten*

## 1.6 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

§ 9 (10) BBauG

### 1.61 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## 1.7 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche

§ 9 (1) Ziff. 26 BBauG

### 1.71 Böschungen an Verkehrsflächen

Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Böschungen werden bis zu einem Gefälle von 1 : 3 angelegt. Anstelle von Böschungen können von den Angrenzern auf eigene Kosten auch Stützmauern errichtet werden.

## 1.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

§ 9 (1) Ziff. 21 BBauG

### 1.81 Leitungsrecht

Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind für die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post zu belasten. Das Recht besteht zu Gunsten des Versorgungsträgers.

1.9 Maßnahmen im Sinne der  
Energieeinsparung  
§ 9 (6) BBauG

1.91 Solaranlagen

Solaranlagen sind statthaft,  
wenn sie sich gestalterisch gut  
in die Dachform einfügen.

2. Bauordnungsrechtliche  
Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung bau-  
licher Anlagen  
§ 111 (1) Nr. 1 LBO

2.11 Dachform Satteldach

Festgelegt in den einzelnen Bau-  
gebieten durch Eintrag in der  
Nutzungsschablone.  
Die Hausgruppen müssen in gleicher  
Dachform und Dachneigung ausge-  
führt werden.

Als Ausnahmen können Walmdächer  
ausgeführt werden.

Dachdeckung: Farbe freigestellt

Wellasbestplatten  
sind nicht zulässig.

Die Hausgruppen und Reihenhäuser  
sind mit einheitlicher Dachdeckung  
zu versehen (Farbe und Material).

Kniestock: In der 2-geschossigen  
Reihenhausbebauung an  
der L 562 einheitlich  
30 cm hoch.

In der 2-4-geschossigen  
Bebauung ist kein Knie-  
stock zulässig.

Dachaufbauten: nur zulässig bei  
der 1-geschossigen  
Bebauung. Die Dach-  
aufbauten müssen  
sich gestalterisch  
gut in die Dach-  
fläche einfügen.

2.12 Dachform Flachdach

Diese Dachform ist nicht zulässig.

2.13 Dach Garagen

Die Garagen müssen mit einem  
Flachdach überdeckt werden.  
Bei der 1-geschossigen Einzel-  
hausbebauung kann das Satteldach  
des Hauptgebäudes bei den direkt



am Gebäude stehenden Garagen bis an die Grenze heruntergezogen werden.

In einem Abstand von 2,00 m von der Nachbargrenze darf das heruntergezogene Dach die Höhe von 2,50 m von Oberkante Garagenboden nicht überschreiten. Die Abwasserbeseitigung muß auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

#### 2.14 Sichtschutz

Anlagen des Sichtschutzes sind max. 2,00 m hoch, nur in Holz zulässig.

Pergolen sind nur in Holz und max. 2,50 m hoch statthaft; und bis zu 10 qm genehmigungsfrei.

#### 2.15 Fassadengestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen sind in einem hellen Farbton zu halten.

Die Fassaden der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen sind in der Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.

Die Reihenhäuser an der L 562 sind aus gestalterischen Gründen einheitlich auszuführen.

### 2.2 Antennen und Freileitungen

#### § 111 (1) Ziff. 3 u. 4 LBO

#### 2.21 Oberirdische Versorgungsanlagen

Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen, oberirdischer Leitungen des elektrischen Ortsnetzes und oberirdische Fernsprechleitungen sind nicht gestattet.

#### 2.22 Antennen

Einzelantennen sind nur für freistehende Einfamilienhäuser zulässig. Für jede zusammenhängende Hausgruppe ist ausschließlich eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

#### § 111 (1) Nr. 6 LBO



## 2.31 Außenanlagen

Die nicht bebaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Diese Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Als Ausnahme sind Stützmauern zwischen den einzelnen Grundstücken nur soweit zulässig, als sie zum Ausgleich des natürlichen Grundstücksgefälles benötigt werden.

## 2.4 Einfriedigung

### § 111 (1) Ziff. 6 LBO

#### 2.41 Gestaltung der Einfriedigung

Die privaten Grundstücksflächen vor den Hauseinheiten und einzelstehenden Gebäuden können als offene oder eingefriedigte Vorgärten frei gestaltet werden. Im Bereich der Einmündungen an öffentlichen Straßen siehe 1.61 Sichtwinkel.

Entlang der Straßen dürfen die Einfriedigungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen die Einfriedigungen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

## 2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 5. MRZ. 1980

Landratsamt Karlsruhe - Abt.  
im Auftrag

