

S a t z u n g

der Gemeinde Reichenbach über den Bebauungsplan "Neubrunnenschlag"

Aufgrund der §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGes.Bl.I S. 429) hat der Gemeinderat am 31. 3. 1966 folgenden verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) als

S a t z u n g

beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes
Für das Gewann "Oberer Neubrunnenschlag" der Gemeinde Reichenbach wird der Bebauungsplan nach Maßgabe der als Bestandteil der Satzung beiliegenden Pläne und Erläuterung

1. Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) vom 10.1.1966
2. Bebauungsplan (Anlage 2) M.1:1000 vom 10.1.1966

aufgestellt.

§ 2

Maßgaben und besondere Bestimmungen

Soweit im Bebauungsplan die Angaben nicht ausreichen, werden sie durch nachstehende Bestimmungen ergänzt:

1. Die Farbgebung der Außenfassaden und sonstigen Gebäudeflächen (Sichtschutzflächen, Balkonverkleidungen, Eingangsüberdachungen usw.) hat sich dem allgemeinen Ortsbild und Charakter einer Walsiedlung anzupassen. Polyester- und grellfarbene Kunststoffplatten sind als Baumaterial zu vermeiden.
2. Die Dachdeckung ist mit dunkelbraun-engobierten Ziegeln oder gleichartigem Material herzustellen.
Bei den eingeschossigen Flachdachhäusern mit einer Dachneigung bis zu 18° kann die Dachdeckung mit Wellasbestzementplatten zugelassen werden.

- Wellasbestzementplatten sind sonst nur bei Garagen zulässig.
3. Kniestock mit einer Höhe von 0,80 m ist nur bei den 1 1/2 - geschossigen Häusern zulässig.
 4. Die Sockelhöhe darf 60 cm, gemessen am höchsten Punkt der jeweils bergseits gelegenen Hausfront, nicht überschreiten.
 5. Dachaufbauten sind unzulässig. Zur Belichtung von Dachräumen können nur Glasziegel, Dachfenster und liegende Fenster verwendet werden.
 6. Auf den Dächern darf jeweils pro Haus nur eine Fernsehantenne sichtbar sein (erforderlichenfalls sind Gemeinschaftsantennen zu installieren).
 7. Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von ca. 2,0 m zugelassen. Innerhalb der Hecken können Maschen- drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m so gespannt werden, daß sie den nötigen Schutz bieten, aber durch den Bewuchs verdeckt sind.
 8. Soweit Eingangsporten vorgesehen werden, sind diese aus Holz oder Schmiedeeisen in einfacher Form auszuführen und zwischen Steinpfosten anzubringen.

§ 3

Dachräume

Die Dachräume dürfen nicht zu selbständigen Wohnungen ausgebaut werden.

§ 4

Baumbestand auf den Baugrundstücken und deren Pflege

1. Die Bauparzellen werden mit einem für den sogenannten Überhalt gekennzeichnetem Baumbestand veräußert.
2. Das Einschlagen der für den Überhalt gekennzeichneten Bäume richtet sich nach dem Erfordernis des jeweiligen Hausgrundrisses; weiterer Einschlag unterliegt der Anzeige- und Genehmigungspflicht; zuständig hierfür ist das Bürgermeisteramt.
3. Ungenehmigter Einschlag kann durch Verpflichtung, den vorherigen Zustand wieder herzustellen, geahndet werden.
4. Die für den Überhalt gekennzeichneten Bäume sind bei Bauarbeiten auf geeignete Art gegen Beschädigungen zu schützen.
5. Jährlich wird von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Forstverwaltung eine Kontrolle durch Begehung durchgeführt; im Anschluß daran soll eine Beratungsstunde über Art und Umfang des Baumersatzes und der Baumpflege erfolgen.

6. Pflege und Hygiene des Baumbestandes richtet sich nach den Anordnungen und Maßgaben des Forstamtes, soweit nicht schon durch Forstgesetze geregelt. Hierzu gehört auch die Sicherung gegen Funkenflug und die Verhütung von Waldbränden.
7. Bei Anpflanzungen jeglicher Art ist darauf zu achten, daß im Falle von Baumbepflanzungen nur Tannen, Fichten und Forlenarten (keine Obstbäume) - und im Falle von Strauchpflanzungen nur einheimische und dem Waldcharakter angepasste Sträucher und Hecken verwendet werden dürfen.

§ 5

Von diesem Bebauungsplan und seinen zeichnerischen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

§ 6

Diese Satzung tritt mit ihrer vereinfachten Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Reichenbach, den 14. 2. 1966

Der Bürgermeister:

gez. Ohl

BEBAUUNGSPLAN „NEUBRUNNENSCHLAG“

Sportplatz
2795

Am Jägerweg

bei IVG + 18° DN
ist ein mehrstöckiges
VG + VG ≠ VG möglich
→ siehe Schlingenscheidt
Seite 12424

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Gebäude
- 1 gesch., Flachdach bis zu 18° Dachngg, kein K.st.
- 1 gesch., Satteldach 25-32° Dachngg, kein Kniest.
- 1 1/2 gesch., Satteldach 25-32° Dachngg, 0,80m Kniest.
- 2 gesch., Satteldach, 25° Dachngg, kein Kniest.
- Trafostation
- Verkehrsflächen, öffentl., bestehend
- Verkehrsflächen, öffentl., geplant
- Waldwege
- Garagen / Einstellplätze privat
- Grünflächen privat
- Waldflächen
- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze geplant
- Grenze des Plangebietes
- Baulinie (bindend)
- Baugrenze

Das Plangebiet ist REINES WOHNGEBIET

Nach § 17 Abs.1 der BaunutzungsVO ist folgendes
Höchstmaß der baulichen Nutzung zulässig:

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
1	0,4	0,4
2	0,4	0,7

FÜR HÖHENKOTEN UND ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
GELTEN ZUSATZPLÄNE

Der Bebauungsplan wurde gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom
bis öffentlich ausgelegt.

REICHENBACH, den

Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom diesen Bebauungs-
plan gem. § 10 BBauG aufgestellt.

REICHENBACH, den

Bürgermeister

Das Landratsamt Karlsruhe hat diesen Bebauungsplan gem. § 11 BBauG
mit Verfügung vom unter Az. Nr. genehmigt.

Karlsruhe, den
Im Auftrag

Abt.: - IV A 1 -

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG
rechtsverbindlich.
Die Bekanntmachung erfolgte am
Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung
wurde ortsüblich bekanntgemacht.

REICHENBACH, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht noch aus folgenden Teilen:
Textsatzung, Begründung

KREISPLANUNGSAMT KARLSRUHE

Zeichn.-Nr.	Objekt:
B	BEBAUUNGSPLAN
39/3	„NEUBRUNNENSCHLAG“
GEMEINDE:	Reichenbach
GEWÄNN:	Oberer Neubrunnenschlag
Maßstab	gez. 10. Jan. 1986
1:1000	Setz. 10. Jan. 1986
	ersetzt durch:

Bebauungsplan "Neubrunnenschlag"

für das Gewann "Oberer Neubrunnenschlag"

Begründung

I. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan wurde nach den Richtlinien des BBauG vom 13.6.1 und der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 aufgestellt.
2. Das Plangebiet liegt im Waldgebiet, Gewann "Oberer Neubrunnenschlag" und schließt im Norden an das bestehende Baugebiet "Am Jägerweg" an. Im Westen wird es von dem bestehenden Waldweg, im Osten vom Sportplatzgelände und im Süden vom Wald begrenzt. Innerhalb des Plangebietes werden nur die für die Straßen und die Bebauung notwendigen Freiflächen abgeholzt. Das Plangebiet ist 9,35 ha groß.
3. Die Bebauung ist in 1-, 1 1/2- und 2-geschossige Wohnhäuser gegliedert. Am West- und Südrand des Baugebietes wird ein 30 m breiter Sicherheitsstreifen der Waldgrenze gegenüber eingehalten.
4. Die Baulinien und Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und unter Erhaltung eines maximalen Grün- und Freiflächenanteils festgesetzt.
5. Zweck und Art der Bebauung, Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosshöhen, überbaubare Grundstücksflächen, Anordnung der Wohn- und Nebengebäude, Einfriedigungen, Verputz und dergl., sowie alle weiteren Einzelheiten sind im Bebauungsplan und in der Textsatzung festgelegt und ersichtlich.

II. Versorgung, Abwasserbeseitigung

1. Wasserversorgung

Die Versorgung der im Plangebiet anzusiedelnden Einwohner mit Trinkwasser wird durch Erweiterung des Ortsnetzes und durch Drucksteigerung gewährleistet.

2. Entwässerung

Das Erschließungsgebiet kann an das bestehende Ortsnetz der Kanalisation nur teilweise angeschlossen werden. Die Höhenangaben für die Hausanschlüsse sind dem vom Ing.Büro Wirth, Karlsruhe gefertigten Kanalisationsplan zu entnehmen. Der Kanalisationsplan wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

3. Stromversorgung

Eine Trafostation ist im Plangebiet im Straßenzug J-K vorgesehen. Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt leitungs-
mäßig über Erdkabel. Stromlieferant ist die Badenwerk-AG
Karlsruhe.

III. Erschließung

1. Die im Neubaugebiet zu erstellenden Straßen und Wege sind lage-
mäßig und topographisch bedingt.
2. Die Wohnsammelstraße ist 10,50 m breit und erhält beidseitig
Fußwege.
3. Sämtliche Wohnstraßen haben eine Breite von 5,50 m und erhal-
ten keine Gehwege. Die Wende- und Rückstoßplatten werden mit
einem Mindestdurchmesser von 18,00 m angelegt.

IV. Bodenordnung

Die Bodenordnung des Baugebietes macht keine Schwierigkeiten, da das
gesamte Gelände im Besitz der Gemeinde ist. Die Vermessung wird
durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchge-
führt. Die Einteilung des Plangebietes ist in dem als Anlage beige-
fügten städtebaulichen Leistungsverzeichnis aufgeführt.

V. Kosten

1. Straßenbau, Wege	305.000,-- DM
2. Wasserversorgung	79.000,-- DM
3. Kanalisation	335.000,-- DM
4. Vermessung	41.000,-- DM
5. Planung, Bauleitung, Nebenkosten	78.000,-- DM
6. Beleuchtung und Ausstattung der Straßen	83.000,-- DM
7. Unvorhergesehenes und zur Aufrundung	<u>39.000,-- DM</u>
	<u>960.000,-- DM</u>
	=====

Reichenbach, den 10. Jan. 1966

gez. Ohl