

S A T Z U N G

Über die Änderung des Bebauungsplans "Zipfäcker-Liniengewann" der Stadt Ettlingen

Nach §§ 10, 13 Abs. I des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 21 § 5 des Steuerreformgesetzes 1990 vom 25.07.1988 (BGBl I S. 1093), § 73 Abs. I, VI der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770, ber. Gbl. 1984 S. 519) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Wassergesetzes vom 22. Feb. 1988 (GBl. S. 54) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. März 1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen am 24.04.1991 die Änderung des Bebauungsplans "Zipfäcker-Liniengewann", der am 27.11.1972 genehmigt worden ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist § 4 Ziff. 2 der am 27.11.1972 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Vorschriften des Bebauungsplans.

§ 2

Inhalt der Änderung

§ 4 Ziff. 2 der in § 1 genannten Vorschrift wird aufgehoben und erhält stattdessen folgende Fassung:

Für Dachaufbauten gilt:

- a) Bei Dachneigungen über 30° sind Dachaufbauten zulässig.
Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.
- b) Als Dachaufbauten sind Einzelgaupen oder Zwerchhäuser zulässig.
- c) Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- d) Bei Dachgaupen ist das obere Drittel des Daches freizuhalten.
- e) Einzelgaupen dürfen eine max. Ansichtsfläche von 4,0 qm und eine max. Breite von 3,0 m haben.
Die Länge aller Einzelgaupen darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- f) Gaupen müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
- g) Zwischen den Einzelgaupen ist ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

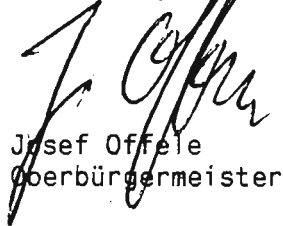
Ordnungswidrig i.S. des § 74 Abs. II Ziff. 2 LBO BW handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. IV BauGB i.V.m. § 73 Abs. I Ziff. 1 LBO BW ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ettlingen, den 20. Mai 1992


Josef Offele
Oberbürgermeister



Planungsamt
61/Lö/Si

Ettlingen, 30. Juli 1992

B E U R K U N D U N G

Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes "Zipfäcker-Liniengewann" wurde im Amtsblatt der Stadt Ettlingen am 30.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit am Tag der öffentlichen Bekanntmachung (30.07.1992) in Kraft getreten.


Löffler

Gemeinde Spessart
Landkreis Karlsruhe

Kreisbaumeister

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan der Gemeinde Spessart für die Gewanne
"Zipfäcker" und "Liniegewann".

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341),
in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg
vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129), sowie § 111 der Landesbauordnung
für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151), hat der Ge-
meinderat von Spessart in seiner Sitzung vom 24. **MÄRZ 1970**
den für das Gebiet "Zipfäcker" und "Liniegewann" aufgestellten Be-
bauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Über ein Teilgebiet von Spessart wird für das Gewann "Zipfäcker"
und "Liniegewann" ein Bebauungsplan, nach Maßgabe der als Bestand-
teil der Satzung beiliegenden Pläne, aufgestellt. Die Abgrenzung des
Planungsgebietes ergibt sich aus der Kennzeichnung im Bebauungsplan.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 3 Bau-NVO vom 26.11.68 als Reines Wohnge-
biet (WR), nach § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) und nach § 11
als Sondergebiet (SO) entspr. den Eintragungen im Bebauungsplan fest-
gelegt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden zugelassen (§ 17 Bau-NVO):

Bei eingeschossiger Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	0,3 bzw. 0,4
	Geschoßflächenzahl	0,5
bei zweigeschossiger Bauweise	Grundflächenzahl	0,3 bzw. 0,4
	Geschoßflächenzahl	0,8

(vgl. Eintragungen im Bebauungsplan).

Für die Geschoßzahl sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
Für das Sondergebiet ist höchstens zweigeschossige Bauweise erlaubt,
wobei die Erdgeschoßfläche für Ladengeschäfte und die Obergeschoß-

fläche zum Wohnen einzurichten ist. Entsprechend § 11 Bau-NVO (Anmerkungen) wird übernommen:Die Ladengebiete sollen dazu dienen, innerhalb reiner Wohngebiete, bei Vermeidung jeglicher Störung für das Wohnen selbst, an geeigneter Stelle die notwendigen Ladengeschäfte zu konzentrieren....

§ 3

Bauweise

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise nach § 22 Bau-NVO vorgeschrieben. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen vorgesehen (Sondergebiet-Ladenzeile ≤ 50 m).

Für die Firstrichtung sind (mit Ausnahme des Sondergebietes) die Angaben im Bebauungsplan maßgebend.

§ 4

Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Gestaltung der Bauten ist die LBO mit nachstehenden Ergänzungen maßgebend.

- 1.) Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung wird für eingeschossige Wohngebäude auf $30 - 35^\circ$
für zweigeschossige Wohngebäude auf $25 - 30^\circ$
für den Bungalow-Bautyp [Winkelbauten nordwestlich der K 201 (Pkt. J - H), sowie an den Wendeplatten (Pkt. M u. O)] $20 - 25^\circ$ festgelegt.

siehe Änderungssatzung 20.05.1992!

~~2.) Dachaufbauten sind nicht gestattet.~~

geändert!

- 3.) Kniestock ist bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden bis zu 0,30 m zulässig. Als Dachhaut ist dunkles engobiertes Material zu verwenden. Die Sockelhöhe darf, gemessen in der Mitte des Gebäudes ab Straßenhöhe, nach den Angaben in den Straßenlängen- und Querschnitten folgende Maße nicht überschreiten:

Straße A - G (Querschnitt I - I)	Westseite	+ 0,50 m
	Ostseite	+ 0,50 m
Straße H - J (Querschnitt II - II)	Nordwestseite	+ 0,20 m
	Südostseite	+ 0,50 m
Straße N - O (Querschnitt III - III)	Nordwestseite	+ 0,50 m
	Südostseite	+ 0,30 m
Straße J - N (Querschnitt IV - IV)	Nordostseite	+ 0,50 m
Straße P - S (Querschnitt V - V)	beiderseitig	+ 0,50 m

Straße R - S (Querschnitt VI - VI)	beiderseitig + 0,50 m
Straße J - K (Querschnitt VII - VII)	Nordwestseite + 0,30 m
	Südostseite + 2,00 m
Q - R	" Nordwestseite + 0,50 m

- 4.) Die straßen- und rückseitigen Sockelhöhen, bezogen auf die Geländeplanierung, dürfen das Maß 1,00 m freie Höhe nicht überschreiten.
- 5.) Im Allgemeinen-Wohngebiet werden entsprechend § 4 Abs. 3 Ziff. 6 Bau-NVO Ställe für Kleintierhaltung zugelassen. Nebengebäude sind nur eingeschossig erlaubt, die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m (gemessen über dem Hofgelände) betragen, sie müssen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter Zuordnung zum Hauptgebäude stehen (Grundfläche 6 x 10 m mit Satteldach 25°).
- 6.) Soweit nicht im Bebauungsplan angegeben, dürfen die Gebäudelängsseiten höchstens betragen:
 - bei eingeschossiger Bauweise 15 m
 - bei zweigeschossiger Bauweise 14 m.Die Höhe des Schnittpunktes von Außenwand und Sparrenunterkante, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf folgende Maße nicht überschreiten:
 - a) eingeschossige Bauweise max. 3,25 m.
Bei den eingeschossigen Bungalow-Winkelbauten ist die maximale Firsthöhe mit 5,50 m über F.G.-Fußboden beschränkt.
 - b) zweigeschossige Bauweise max. 5,80.
Beim Sondergebiet (Ladengeschäfte) max. 6,30 m.
- 7.) Vor jeder Garage ist eine Fläche für eine zusätzliche Abstellmöglichkeit eines PKW's vorgesehen. Freistehende Einzel- oder Gruppengaragen dürfen nur mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 8.) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens zwei Jahre nach der Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln, zusammenhängende Bauten sind in Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 5

Außenanlagen

- 1.) Die Einfriedigung der Grundstücke zur Straßenseite ist einheitlich in Verbindung mit heckenartiger Bepflanzung zu gestalten. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

Bei Eckgrundstücken (an Straßenkreuzungen und-Einmündungen) darf die Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschritten werden. Als einheitliche Sockelhöhen sind 0,30 m einzuhalten. Einfriedigungen zur Straßenseite sind genehmigungspflichtig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen innerhalb der Einfriedigungen von Eckgrundstücken keine Anpflanzungen, Erdanböschungen oder Ähnliches zugelassen werden, welche die Sichtverhältnisse (Sichtdreiecke) im Kreuzungsraum der Straße hindern.

- 2.) Auf kleinere Stützmauern in Böschungen und ebenen Geländeanschlüssen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung mit einer Regelhöhe von 1,00 m zulässig. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken darf nur mit Buschgruppen und Sträuchern, evtl. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe erfolgen. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 3.) Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Ausgrabungen von mehr als 0,50 m gegenüber der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig.
- 4.) Die Grundstücke entlang der Landesstraße 613 und der Kreisstraße (vom Einmündungspunkt H bis Kreuzungspunkt J) sind tür- und torlos einzufriedigen.
Die Anlage direkter Zufahrten und Zugänge zu den klassifizierten Straßenbereichen ist nicht erlaubt.
Die Zufahrt wird nur über die hierfür vorgesehene Ortsstraße gestattet.

§ 6

Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen werden ausgewiesen:

a) HAUPTerschließungsstraßen

- 1.) A - B - D - F -
- 2.) L - N - P - S - T

b) Wohnstraßen

- 1.) A - C
- 2.) D - E
- 3.) F - G
- 4.) L - M
- 5.) N - O
- 6.) P - Q (U) - S

c) Fußweg

- 1.) U - K

Es wird durch bauliche Maßnahmen gewährleistet, daß
der Fußweg nicht mit Fahrzeugen befahren werden kann
(Treppenanordnung).

§ 7

Ausnahmen

Die gem. § 3 und § 4 Abs. 3 Bau-NVO vorgesehenen Ausnahmen können
zugelassen werden.

§ 8

Inkrafttreten

Gemäß § 12 BBauG vom 23.6.1960 wird der Bebauungsplan mit der Be-
kanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Spessart, den *24. März 1970*

Der Gemeinderat
In Vertretung:



..... *Waldmann*

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968
(BGBI. I, S. 1237 bzw. I 1969, S. 11)
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO.)

Karlsruhe, den 12. JUNI 1970

Landratsamt Karlsruhe - Abt. IVA/1
Im Auftrag



ges. Dr. Dittency
Zur Beglaubigung

Müller, Reg. Amtmann