

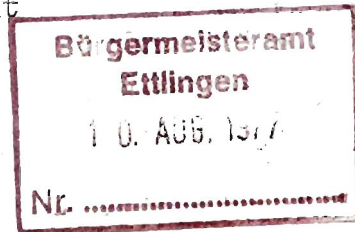
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Bearbeitung	<input checked="" type="checkbox"/>
Stellungnahme	
Rücksprache	
Kenntnisnahme	
W. d. A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Unterschrift	
Datum: 12. AUG. 1977	

Regierungspräsidium Karlsruhe · Postfach 5343 · 7500 Karlsruhe 1

Bürgermeisteramt

7505 Ettlingen



Karlsruhe, den 5. August 1977

Fernsprecher
Durchwahl (07 21) 135- 2959

Aktenzeichen: 13-24/0221/134
(Bitte bei Antwort angeben)

Betr.: <Bebauungsplan "Neuwiesen" der Stadt Ettlingen,
Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Grundstücke
Lgb.Nr. 4536/2 bis 4541 und 4545/18 - Wohnanlage Famili-
lienheim, gemeinn. Baugenossenschaft - am Hermann-
Löns-Weg;
hier: Genehmigung nach §§ 11 BBauG, 111 Abs. 5 LBO >

Bezug: Bericht vom 2.5.1977

Anlg.: 2 Bebauungspläne
1 Heft Verfahrensakten
1 Doppelschrift

Der durch Beschluß des Gemeinderats der Stadt Ettlingen vom 6. April 1977 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossenen Änderung des Bebauungsplans und die gleichzeitig vom Gemeinderat gemäß § 111 LBO als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften für das oben genannte Gebiet werden nach § 11 Bundesbaugesetz i.d. F. vom 18. August 1976 (BGBl.I S.2256) und § 111 Abs. 5 Satz 2 Landesbauordnung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S.351) genehmigt.

Die Genehmigung wird mit der Auflage verbunden, die Festsetzungen über Grundstücksgestaltung und Vorgärten um die Begrünung der immerhin 18 a großen Deckenflächen über den Tiefgaragen zu erweitern.

Die der Auflage entsprechende Planänderung bedarf zu ihrem Vollzug noch eines satzungsändernden Beschlusses des Gemeinderats.

Der Bebauungsplan besteht aus zeichnerischen bzw. schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG und § 111 LBO. Er genügt den Mindestanforderungen des § 30 BBauG. Dem Plan ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BBauG beigelegt.

./.

Der Bebauungsplan ist ortsüblich bekanntzumachen. Spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über ihren Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§§ 12 BBauG, 111 Abs. 5 Satz 1 LBO). Den Vollzug der Bekanntmachung bitten wir uns nachzuweisen.

Auf §§ 155a Satz 3 und 44c weisen wir hin.

Die zeichnerischen Festsetzungen sollten in folgenden Punkten korrigiert werden:

1. Die Baugrenze ist auch bei den versetzten Zeilenbauten als durchgehender Linienzug einzuzeichnen.
2. Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen sind unter Beachtung der GaVO vom 25. Juli 1973 einzutragen.
3. Die Nutzungsänderungsgrenze im Bereich des östlichen Einfamilienhauses sollte in 3 m Abstand von der Baugrenze verlaufen.

Die Erhebung von Kosten durch uns unterbleibt nach § 5 Ziff. 7 des Landesgebührengesetzes vom 21. März 1961.

Je eine Fertigung des Bebauungsplans, des Satzungsbeschlusses und der Begründung haben wir zu unseren Akten genommen.

Doppelschrift liegt bei.

gez. Jung



Legitimation
[Handwritten signature]
Abgestimmt

Anbauvorschriften

Für den Bebauungsplan "Neuwiesen" Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Grundstücke Lgb. Nr. 4536/2 bis 4541 und Lgb. Nr. 4545/18 gelten nachstehende Anbauvorschriften:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341 BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429 BauNVO) in der Fassung vom 26. Februar 1968 (BGBl. I. S. 1233 in ihrer Berichtigung vom 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 S. 11)).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (Ges. Bl. S. 62).
4. §§ 1 und 2 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108) in der geänderten Fassung vom 16. März 1965 (Ges. Bl. S. 62).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9 und 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352 LBO).

§ 1

Ausnahmen

- (1) Im Baugebiet (WA-Gebiet) sind die in §§ 3 und 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- (2) §§ 3 und 4, Abs. 3 BauNVO ist damit gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2

Nebenanlagen

- (1) Einrichtungen, die zu dem Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen im Rahmen öffentlicher Erschließungsstraßen, sind zulässig.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschossflächenzahlen sind durch Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 4

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Lage und Stellung von Stellplätzen und Garagen richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Für die viergeschossigen Gebäude sind die erforderlichen Stellplätze für Kfz. in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Tiefgarage nachzuweisen. Bei den übrigen, von der Straße her anfahrbaren Gebäuden müssen die Garagen im Bereich der überbaubaren Fläche errichtet werden.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 7 Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.
- (2) Als Sockelhöhe (OK - Rohdecke über Kellergeschoß) ist eine Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Bei den viergeschossigen Gebäuden darf die Höhe des Sockelgeschosses das Maß von 1,70 m nicht überschreiten.

§ 6

Dächer

- (1) Die Firstrichtung der Dächer ist im Bebauungsplan durch Doppelpfeil dargestellt.
- (2) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden.
- (3) Die Kniestockhöhe darf das Maß von 0,30 m nicht übersteigen.
- (4) Dachneigungen, Dachgesimse, Dachtraufen und Dacheindeckungsmaterial müssen für jede Reihenhauseinheit einheitlich sein.

§ 7

Einfriedungen

- (1) Die Begrenzung der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Rasenkantsteinen auszuführen. Eine niedrige Heckenhinterpflanzung ist gestattet.
- (2) Als rückwärtige und seitliche Begrenzung ist zulässig:
 - a) Heckenpflanzung
 - b) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug
 - c) dunkelfarbig imprägnierter Holzzaun
- (3) Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
- (4) Innerhalb der Hauszeilen ist eine Trennwand zulässig; sie muß transparent sein (Holzlamellen, Filigransteine etc.) ihre Oberkante darf die Unterkante des Fenstersturzes im Erdgeschoß nicht überschreiten, ihre Tiefe darf max. 3 m betragen, gemessen von der Hinterkante des Gebäudes.
- (5) Alle übrigen Einfriedungen und Trennwände müssen innerhalb einer Hauszeile einheitlich sein.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Das festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist eine Mindestfestsetzung.

§ 9

Lärmschutz

An den einzelnen Gebäuden sind Lärmschutzeinrichtungen (schalldichte Fenster) vorzusehen, die einen optimalen Schutz gegen Verkehrslärm von der Bundesautobahn, sowie der geplanten Umgehungsstraße (B 3) gewährleisten.

§ 10

Antennen - Anlagen

- (1) Für jede Hauszeile ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
- (2) Umfaßt die Hauszeile mehr als sieben Hauseinheiten, so sind entsprechend ihrer Anzahl mehrere Gemeinschaftsantennen zulässig.

