Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
Karlsruhe, den 24. Okt. 1974
Landratsamt Karlsruhe
Ordnungsamt
Im Auftrag:

LANDRATSAMT KARLSRUHE

Gemeinde Schöllbronn
Landkreis Karlsruhe

Satzung

über den Bebauungsplan "Welscher Rain" der Gemeinde Schöllbronn.
Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25.7.1955 (GBl. S. 129), sowie § 110 der Landesbauornung für Baden - Württemberg vom 1.7.1972 (Neufassung), hat der Gemeinderat von Schöllbronn in seiner Sitzung vom 6. Juni 1974 den für das Gebiet "Welscher Rain" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

a) Übersichtslageplan M. 1 : 5000
b) Bebauungsplanzeichnung M. 1 : 500
c) Begründung nach § 9, Abs. 6 BBauG mit den überschlägig ermittelten Kosten der Erschliessung und Bodenordnung
d) die nachstehenden Festsetzungen in dieser Satzung
e) 4 Blatt Längenschnitte M. 1 : 500/100
f) 4 Blatt Querschnitte M. 1 : 200

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Über ein Teilgebiet von Schöllbronn wird für das Gewann "Welscher Rain" ein Bebauungsplan nach Maßgabe der als Bestandteil der Satzung beiliegenden Pläne, aufgestellt.
Die Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Kennzeichnung im Bebauungsplan.
Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO vom 26.6.1962 als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan, festgelegt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden zugelassen (§ 17 BauNVO):

Bei eingeschossiger Bauweise	Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
	Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,4
Bei zweigeschossiger Bauweise	Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
	Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8
Bei 1 Vollgeschoß und 1 Sockelgeschoß (I + I S)	Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,7

Für die zulässigen Geschoßzahlen und zugehörigen Nutzungswerte sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 4

Bauweise

(1) In dem Baugebiet ist nach § 22 BauNVO die offene Bauweise vorgeschrieben.

(2) Für die Lage der Gebäude und die Firstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan einzuhalten.

§ 5

Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Geschoßzahl: Für die Geschoßzahl sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend, z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

(2) Dachform: Einzel- und Doppelhäuser sind mit Sattel- oder Walmdächern zu versehen.

Die Dachneigung soll betragen:

a) II-geschossige Winkelhäuser Nr. 85 - 89	Flachdach oder Satteldach oder Walmdach bis 25°
b) I-geschossige Gebäude	30 - 35°
c) alle II-geschossigen Gebäude	Satteldach 25 - 30°

Werden die Doppelhausgruppen nicht miteinander gebaut, bleibt die Dachneigung auf 30° zwingend.

(3) Kniestock: Die Kniestockhöhe ist bei II-geschossigen Gebäuden bis 0,30 m, bei I-geschossigen Gebäuden bis 0,75 m zulässig.

(4) Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht gestattet.
Als Dachhaut ist dunkles angobiertes Material zu verwenden.

(5) Sockelhöhen: Die Sockelhöhen der Wohngebäude dürfen in der Mitte des Gebäudes ab Straßenniveau gemessen, die Angaben in den Straßenlängs - und Querschnitten nicht überschreiten.
Die straßen- und rückseitigen Sockelhöhen, bezogen auf die Geländeplanierung, dürfen das Maß 1,00 m freie Höhe nicht überschreiten.

(6) Garagen: Für die Einzelhausgrundstücke sind die Garagen ohne zwingende Festsetzung.
Benachbarte Gebäude müssen jedoch die Garagenaufstellungen aufeinander abstimmen lassen.
Freistehende Einzel- oder Gruppengaragen dürfen nur mit Flachdächern ausgeführt werden. Bei jeder Garage ist eine Fläche für eine zusätzliche Abstellmöglichkeit eines PKW's vorzusehen.

(7) Fassaden: Die Außenseiten der Hauptgebäude sind spätestens zwei Jahre nach der Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbestimmungen zu behandeln, zusammenhängende Bauten sind in Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 6
Außenanlagen

(1) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf, gemessen von der Hinterkante Gehweg, 1,0 m nicht überschreiten.
Als einheitliche Sockelhöhen für Einfriedigungen sind 0,30 m einzuhalten.
Bei Eckgrundstücken (an Straßenkreuzungen und Einmündungen) darf die Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschritten werden.
Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen dürfen keine Erdböschungen, Anpflanzungen und Einfriedigungen das Maß 0,80 m über Gehweghinterkante überschreiten.

(2) Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber der bestehenden Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig, hierunter fallen nicht Angleichungen im Zuge der Anlegung von öffentlichen Verkehrsanlagen.

§ 7

Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen werden ausgewiesen:

a) Haupterschließungsstraßen
   1.) A - P - S - V
   2.) V - T mit späterer Erweiterung
   3.) G - J - K - M

b) Wohnstraßen
   1.) S - R
   2.) C - O - Q - R - T
   3.) P - O - N' - N

c) Sackstraßen mit Wendeflächen
   1.) Q - U
   2.) K - K'
   3.) J - L

d) Wohnwege
   1.) Q - S/P
   2.) F - K' - N'
   3.) bei O/N' - Zufahrt zu Nr. 49 - 52
   4.) bei G/J - Zufahrt zu Nr. 63
   5.) bei L - Zufahrt zu Nr. 74 und 81

   Dienen nur der Zufahrt zu den Einzelbauplätzen und dem Fußgängerverkehr.

§ 8

Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gem. § 31 Abs. 1 BBauG im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Baurechtsamt zugelassen werden. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

§ 9

Inkrafttreten

Gem. § 12 BBauG vom 23.6.1960 wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Schöllbronn, den 6. Juni 1974

GEMEINDE SCHÖLLBRONN

Der Gemeinderat

In Vertretung:

(Bürgermeister)