

## S A T Z U N G

### Über die Änderung des Bebauungsplans "Am Roth" 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 "Am Rot", der am 17.01.1969 genehmigt worden ist, als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist § 11 der am 17.01.1969 vom Landratsamt Karlsruhe genehmigten Vorschriften des Bebauungsplans.

#### § 2

##### Inhalt der Änderung

§ 11 der in § 1 genannten Vorschrift wird aufgehoben und erhält stattdessen folgende Fassung:

##### Gestaltung der Bauten

Die Grundrisse der Gebäude sollen möglichst ein langgestrecktes Rechteck bilden.

Dabei sollen die Gebäudelängsseiten bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11 m betragen. Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante Fußboden im Erdgeschoß bis zur Traufhöhe gemessen, bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock höchstens 3,70 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 5,80 m und bei eingeschossigen Nebengebäuden höchstens 3 m betragen.

Die Sockelhöhen dürfen das Maß von 1 m nicht überschreiten.

An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen, sowie keine Verletzung des Nachbarrechts darstellen.

Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:

Bungalow, eingeschossige Häuser von 0 - 26° (flachgeneigtes Dach)

bei zweigeschossigen Gebäuden von 26 - 36°.

Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung und die Traufhöhe stets die gleiche sein.

Für die Dachdeckung, bei Satteldächern, sollen Ziegel (Ton-, Zementziegel) verwendet werden.

Ein Kniestock ist nur zulässig, beim eingeschossigen Haus bis höchstens 0,80 m, beim zweigeschossigen Haus bis höchstens 0,40 m. Gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoss bzw. 1. OG und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren.

Bei den zweigeschossigen Hauptgebäuden mit Satteldach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden.

Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet.

Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten.

Zusätzliche Belichtung und Belüftung im Dach darf nur durch liegende Fenster (Dachflächenfenster) erfolgen.

Für Dachaufbauten gilt:

- 1) Bei Dachneigungen über 30° sind Dachaufbauten zulässig.  
Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren.
- 2) Als Dachaufbauten sind Einzelgaupen oder Zwerchhäuser zulässig.
- 3) Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- 4) Bei Dachgaupen ist das obere Drittel des Daches freizuhalten.
- 5) 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.
- 6) Gaupen müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
- 7) Zwischen den Einzelgaupen ist ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

Schornsteine sollen in der Regel in der Nähe der Firstlinie aus dem Dach geführt werden.

### § 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

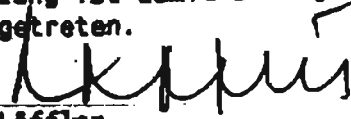
*h*

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 "Am Roth" 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

S a t z u n g  
über den Teilbebauungsplan der Gemeinde Oberweier  
- Gewinn - R o t -

---

A. Rechtsgrundlagen

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)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1955 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3, 7, 9, 10, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

-----

Aufgrund des § 10 des BBauG. vom 23. 6. 1960 BGBl. S. 341 in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 Ges. Bl. S. 151 und § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 25. 7. 1955 Ges. Bl. S. 129 hat der Gemeinderat am  
..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das Gebiet der Gemeinde Oberweier wird ein Bebauungsplan nach Maßgabe der als Bestandteil der Satzung beiliegenden Pläne für das Gewinn Rot - Neuwiesen -, vom 2. Febr. 1968 aufgestellt.

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 2

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Baufluchtenplan vom 2. Februar 1968.

§ 3

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO.

§ 4

Ausnahmen

Soweit in § 3 - § 9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 5

Neben- und Versprgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse.

§ 7

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse geht durch die Eintragung im Gestaltungsplan hervor.

Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend und ist bei jedem Baukörper im Gestaltungsplan festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 8

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, sofern im Gestaltungsplan nichts anderes vorgesehen ist.

Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Doppelhäuser und Reihenhäuser, können im vorliegenden Falle auch als einheitliche Baukörper geplant werden.

Voraussetzung hierfür ist eine einheitliche und gleichzeitige Ausführung.

Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

## § 9

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen- und Bebauungstiefen, erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

## § 10

### Grenz - und Gebäudeabstand

Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen, muß mindestens 6 m betragen, wobei der geringste Abstand 3 m betragen muß.

Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

## IV. Baugestaltung

## § 11

siehe Änderungssatzung 20.05.1992 !

### Gestaltung der Bauten

Die Grundrisse der Gebäude sollen möglichst ein langgestrecktes Rechteck bilden.

Dabei sollen die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11 m betragen.

Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante Fußboden im Erdgeschoß bis zur Traufe gemessen, bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock höchstens 3,70 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 5,80 m und bei eingeschossigen Nebengebäuden höchstens 3 m betragen.

die Sockelhöhen dürfen das Maß von 1 m nicht überschreiten.

An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen, sowie keine Verletzung des Nachbarrechts darstellen.

Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:

Bungalow, eingeschossige Häuser: von 0 - 26 grad (flachgeneigtes Dach)  
bei zweigeschossigen Gebäuden von 26 - 36 grad ✓

Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung und die Traufhöhe stets die gleiche sein.

Für die Dachdeckung, bei Satteldächern, sollen Ziegel (Ton-, Zementziegel) verwendet werden.

Ein **Kniestock** ist nur zulässig, beim eingeschossigen Haus bis höchstens 0,80 m, beim zweigeschossigen Haus bis höchstens 0,40 m. Gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoss bzw. 1.OG und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren.

Bei den zweigeschossigen Hauptgebäuden mit Satteldach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden.

Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet.

Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten.

Zusätzliche Belichtung und Belüftung im Dach darf nur durch liegende Fenster (Dachflächenfenster) erfolgen.

Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet, jedoch zur Belichtung und Belüftung von Wohnräumen, sind Dachflächenliegefenster im Dachgeschoss erlaubt.

Schornsteine sollen in der Regel in der Nähe der Firstlinie aus dem Dach geführt werden.

## § 12

### Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude sollen in einem angemessenem Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Die Max.Firsthöhe darf höchstens 5 m betragen.

Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Ihre Außenfläche und ihr Dachmaterial soll dem Hauptgebäude entsprechen. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

Mehrere Einzelgaragen auf einem Grundstück dürfen nicht als einzelne Baukörper errichtet werden. Sie sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen.

Dasselbe gilt für Nebengebäude.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze.

Garagen können sowohl als Tiefgarage im Hauptgebäude, als auch als selbständiger Baukörper auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Jedoch sind stets die Vorschriften der LBO § GA VO Teil II Abs. 6 maßgebend.

## § 13

### Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseite der Gebäude und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr



nach Rohbauabnahme, entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln (verputzen, schlemmen und dgl.) .  
Der Ortsbauausschuss kann Farb - und Putzproben vorschreiben und am Bau verlangen.

#### § 14

##### Einfriedigungen

Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.

Holzzäune, Lattenzäune mit Heckenhinterpflanzung.

Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken ist nur eine maximale Höhe 0,80 m gestattet, wobei Erdanböschungen und Bewuchs innerhalb der Sichtdreiecke nicht zulässig sind.

#### § 15

##### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Zier- oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### § 16

##### Zusatzbedingungen

Die vorgesehenen Mindestabstände zu den klassifizierten Straßen dürfen nicht überbaut werden.

Zur Landstraße Nr. 607 ist die Anlage direkter Zufahrten bzw. Zugänge nicht gestattet.

Die Grundstücke an der L. 607 sind entlang dieser Verkehrsstraße Tür - und Torlos einzufriedigen.

Die Versorgungsleitungen (Strom - Fernsprechkabel und dgl.) sind zu verkabeln.

Jeder Grundstückseigentümer hat für ausreichende Einstellplätze für sich und die Fahrzeuge seiner Mieter auf seinem Grundstück zu sorgen.



§ 18

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Oberweiler, den **12. MRZ 1969** 1969

Der Bürgermeister:

Genehmigt

gemäß § 11 BBauG. mit Beschluß vom  
**17. JAN 1969** und rechtswirksam mit  
ortsüblicher Bekanntmachung nach § 12  
BBauG.

Karlsruhe, den **17. JAN 1969** 196—

Landratsamt - IV A 1 -

(S)

