

## S A T Z U N G

### **Ober. die Änderung des Bebauungsplans "Untere Teiläcker" 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. 8 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 "Untere Teiläcker", der am 10.04.1978 genehmigt worden ist, als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist § 5 der am 10.04.1978 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Vorschriften des Bebauungsplans.

#### § 2

##### Inhalt der Änderung

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

##### Gestaltung der baulichen Anlagen

###### (1) Geschözzahl:

Für die Geschözzahl sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Z. B. II. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

###### (2) Dachform:

Zugelassen sind Satteldach und Walmdach.

Die Dachneigung soll betragen:

Eingeschossige Reihenhäuser Nr. 84-89 Satteldach	25°
alle übrigen Reihenhäuser Satteldach	30°
alle übrigen eingeschossigen Häuser	30-35°
alle übrigen zweigeschossigen Häuser	25-30°

###### (3) Dachaufbauten:

1. Bei Dachneigungen über 30° sind Dachaufbauten zulässig.

Sie dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren.

2. Als Dachaufbauten sind Einzelgauben 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.

(4) Kniestock:

Kniestockhöhe bei eingeschossigem Gebäude bis 0,8 m  
" " zweigeschossigem Gebäude bis 0,3 m

(5) Sockelhöhen:

sind entsprechend den Querschnitten des Bebauungsplans einzuhalten.

(6) Garagen:

Für die Einzelhausgrundstücke bestehen für die Garagenstellungen keine zwingenden Festsetzungen. Bei benachbarten Baugrundstücken müssen jedoch die Garagenaufstellungen aufeinander abgestimmt sein. Einzel- oder Garagengruppen dürfen nur mit Flachdächern ausgeführt werden.

(7) Fassaden:

Die Außenseiten der Hauptgebäude sind spätestens zwei Jahre nach der Rohbauabnahme entsprechend Baubeschreibung und Baubescheid zu behandeln, zusammenhängende Bauten sind in Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 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



### Anbauvorschriften

zum Bebauungsplan "Untere Teiläcker" im Stadtteil  
Oberweiler gelten nach Änderung folgende Anbau-  
vorschriften:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) 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 Planinhalts (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

#### Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- 1) Übersichtsplan M. 1 : 5000
- 2) Bebauungsplan M. 1 : 500
- 3) Begründung der Änderung

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Übergangsbereich vom alten Ortskern zum Neubaugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA), entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, ausgewiesen.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für die Höchstwerte der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl - sowie der zulässigen Geschößzahlen, gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Werte.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO werden zugelassen.

§ 4

Bauweise:

- 1) In dem Baugebiet ist nach § 22 BauNVO die offene Bauweise, mit Ausnahme der Reihenhäuser, vorgeschrieben.
- 2) Für die Lage der Gebäude und die Firstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan einzuhalten.

§ 5

siehe Änderungssatzung 20.05.1992 !

Gestaltung der baulichen Anlagen

Geschoßzahl: Für die Geschoßzahl sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Z. B. II. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Dachform: Zugelassen sind Satteldach und Walmdach

Die Dachneigung soll betragen:

Eingeschossige Reihenhäuser Nr. 84 - 89 Satteldach	25°
alle übrigen Reihenhäuser Satteldach	30°
alle übrigen eingeschossigen Häuser	30 - 35°
alle übrigen zweigeschossigen Häuser	25 - 30°

Kniestock: Kniestockhöhe bei eingeschossigem Gebäude bis 0,8 m  
" " zweigeschossigem Gebäude bis 0,3 m  
~~Dachaufbauten sind nicht gestattet.~~ siehe Änderung v. 20. Mai '92

Sockelhöhen: sind entsprechend den Querschnitten des Bebauungsplans einzuhalten.

Garagen: Für die Einzelhausgrundstücke bestehen für die Garagenstellungen keine zwingenden Festsetzungen. Bei benachbarten Baugrundstücken müssen jedoch die Garagenaufstellungen aufeinander abgestimmt sein. Einzel- oder Garagengruppen dürfen nur mit Flachdächer ausgeführt werden.

Fassaden: Die Außenseiten der Hauptgebäude sind spätestens zwei Jahre nach der Rohbauabnahme entsprechend Baubeschreibung und Baubescheid zu behandeln, zusammenhängende Bauten sind in Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 6

Außenanlagen

- 1) Die Einfriedigung der Grundstücke zur Straßenseite darf die Gesamthöhe, Hinterkante Gehweg, von 1,00 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. Die Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen nur bis 1,00 m erfolgen. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

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

§ 7

Ausnahmen:

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können gemäß § 31 Abs. 1 BBauG mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Ettlingen, 17. November 1977

