

# S A T Z U N G

## Über die Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld" 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 "Oberfeld", der am 02.04.1975 genehmigt worden ist, als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die §§ 3, 6, 7 und 8 der am 02.04.1975 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Vorschriften des Bebauungsplans.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

1. § 3 der in § 1 genannten Vorschrift wird ersatzlos gestrichen.
2. § 6 wird aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:  
Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
  1. Im Vorgarten (Bereich zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht) sind Nebenanlagen nicht zulässig.
  2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme des Vorgartens, sind zulässig:
    - Teppichklopfstangen
    - offene Schwimm**ma**bäder
    - allseits geschlossene Gebäude (Gerätehütten, Gartenhäuser, Glashäuser) bis max. 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt
    - Pergolen, Gartenlauben, Überdacht und an max. 2 Seitenwänden geschlossen, mit einer max. mittlerer Höhe von 2,5 m und einer max. Fläche von 18 m<sup>2</sup>.
3. § 7 Ziffer 5 wird aufgehoben und erhält 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 m<sup>2</sup> und eine max. Breite von 3,0 m haben. Die Summe 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. § 8 wird aufgehoben und wie folgt gefaßt:

Garagen und Stellplätze

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Fläche errichtet werden.
2. Stellplätze und Zufahrten dürfen in der Summe nicht mehr als 50 % der Breite des Vorgartens betragen.
3. Stellplätze im Vorgartenbereich sind mit Rasenpflaster, Spurplatten oder Schotterrasen herzustellen.
4. Bei der Anlage mehrerer Stellplätze nebeneinander oder von Stellplätzen neben Einfahrten ist die Fläche nach max. 6 m durch Begrünung (Baum, Hecke) zu gliedern.
5. Carports sind im Vorgarten nicht zulässig.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

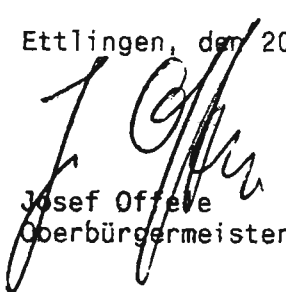
Ordnungswidrig i.S. des § 74 Abs. II Ziff. 2 LBO BW handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. IV BauGB i.V.m. § 73 Abs. I Ziff. 1 LBO BW ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ettlingen, den 20. Mai 1992

  
Josef Offene  
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 "Oberfeld" wurde im Amtsblatt der Stadt Ettlingen am 09.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit am Tag der öffentlichen Bekanntmachung (09.07.1992) in Kraft getreten.

  
Löffler

## Bebauungsvorschriften

zum geänderten Bebauungsplan für Bruchhausen "Gewann Oberfeld"

### A. Rechtsgrundlage

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB I S. 341) (BBauG.)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGB I S. 1233) (BauN.VO.)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGB I S. 21)
4. § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108)
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351) (LB0)

### B. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Baugebiete gegliedert.

Im Gestaltungsplan ist Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete festgelegt.

##### § 2

##### Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3, Abs. 3 und nach § 4 (BauN.Vo.) sind nicht zulässig. Eine Ausnahme nach § 4, Abs. 3, Ziff. 4 (BauN.Vo.) ist zulässig an der verlängerten Rathausstraße bei Lgb.Nr. 1262, 1264, 1265, 1267.

Neben- und Versorgungsanlagen

siehe Änderungssatzung 20.05.1992 !

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

Garagen dürfen nur auf den Grundstücken errichtet werden, auf denen im Bebauungsplan welche eingezeichnet sind.

Die Garagen dürfen auf diesen Grundstücken nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern im Bebauungsplan nicht eine weiter zurückliegende Stellung eingezeichnet ist.

Für alle anderen Grundstücken sind Gemeinschaftsgaragen- und Stellplatzgrundstücke vorhanden auf denen die erforderlichen Garagen oder Stellplätze zu errichten sind.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist durch die Eintragung im Gestaltungsplan erfolgt. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 Bau NVO als festgesetzt.

Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 Bau NVO zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde daher entsprechend der Nutzung des jeweiligen Teilgebietes als Höchstgrenze bzw. zwingend festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz Bau NVO.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan - Baulinienplan maßgebend.

§ 6

siehe Änderungssatzung 20.05.1992 !

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO nur im folgenden Umfang zulässig:  
Teppichklopfstangen  
Offene Schwimmbäder

IV Baugestaltung

§ 7

siehe Änderungssatzung 20.05.1992 !

Gestaltung der Bauten

1. Höhenlage der baulichen Anlagen.  
Die Erdgeschoß Fußbodenhöhe (Sockelhöhe) ist im allgemeinen, wenn keine besonderen Angaben festgelegt sind, mindestens 0,50 m, jedoch nicht mehr als 0,90 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Straße (gemessen in Gebäudemitte) festzulegen. Eintragung erfolgt im endgültigen Straßenplan.
2. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
3. Die Dachneigungen sind im Gestaltungsplan festgesetzt.  
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.  
Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes, dunkelgefärbtes Material zu verwenden.
4. Die Höhe des Kniestockes darf betragen (sie ist das Maß von Oberkante Fußboden der obersten Decke bis Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachsparrenunterkante)

Bei Dachneigung bis  $18^\circ$  = kein Kniestock  
(Planzeichen B)

Bei Dachneigung  $19-24^\circ$  = 0,30 m max.  
(Planzeichen C)

Bei Dachneigung  $25-30^\circ$  = 0,50 m max.  
(Planzeichen D)

Bei Steildach  $48^{\circ}$  = 0,80 m max.

Zweigeschossige Gebäude ab

Dachneigung  $25^{\circ}$  = 0,30 m max.  
(Planzeichen D)

Drei- und mehrgeschossige Gebäude = kein Kniestock.

5. Dachgauben sind nur bei Steildach zulässig.

#### § 8

siehe Änderungssatzung 20.05.1992 !

##### Nebengebäude und Garagen

Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, dürfen sie die Höhe von 2,50 (Außenmaß) nicht überschreiten.

Pro Wohnung ist eine Garage bzw. Einstellplatz nachzuweisen.  
Sind mehr als zwei Wohnungen auf einem Grundstück, so ist ein Kinderspielfeld auszuweisen.

#### § 9

##### Außenanlagen

Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind entsprechend aufeinander abzustimmen. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,75 m gegenüber der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig, jedoch über 1,50 m unzulässig.

#### § 10

##### Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Straßen, Plätzen, Vorgärten sowie innerhalb der Grundstücke im Bereich von Sichtwinkelflächen darf das maximale Maß von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Straße, nicht überschreiten.

Gestattet sind niedere Sockel bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune sowie Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelweisen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Die Einfriedigungshöhen zwischen den Grundstücken dürfen maximal 1,00 m betragen, jedoch nicht in geschlossener Form. Innerhalb der Sichtdreiecke an allen Kreuzungen und Einmündungen dürfen Bewuchs, Anböschungen und Überbauungen nicht vorgenommen werden.

Sonstige zu beachtende Vorschriften :

Bei den Planungen der einzelnen Bauvorhaben, besonders bei mehrgeschossiger Bauweise sind die Empfehlungen des vom techn. Überwachungsverein erstellten Lärmgutachten zu beachten.

Bei Versorgung der Gebäude mit Wasser aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage sind auf dem Grundstück die technischen Anlagen zu schaffen, welche notwendig sind, um in jedem Stockwerk, immer den erforderlichen Wasserdruck zu gewährleisten.

Bei der Entwässerung der einzelnen Grundstücke sind ebenfalls die techn. Einrichtungen zu schaffen, um ein unschädliches Abführen der Abwässer zu gewährleisten.

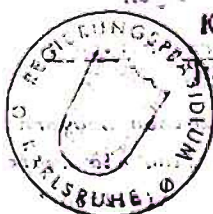
Hierbei sind die besonderen Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalisationssatzung der Gemeinde Bruchhausen zu beachten.

Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können die hierzu erforderlichen Einrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, deren Anzahl und Standort im Moment noch nicht festgelegt werden kann, auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Bruchhausen, im September 1974

Bürgermeisteramt  
7501 Bruchhausen

Gezeichnet (S. M. C. H. A. u. L. G. 1974)  
D. 1974



Karlsruhe  
Auftrag

*[Handwritten signature]*