

## S A T Z U N G

### Über die Änderung des Bebauungsplans "Zipfäcker-Liniengewann" 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 "Zipfäcker-Liniengewann", der am 27.11.1972 genehmigt worden ist, als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist § 4 Ziff. 2 der am 27.11.1972 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Vorschriften des Bebauungsplans.

#### § 2

##### Inhalt der Änderung

§ 4 Ziff. 2 der in § 1 genannten Vorschrift wird aufgehoben und erhält stattdessen 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 qm und eine max. Breite von 3,0 m haben.  
Die Länge 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

### Ordnungswidrigkeiten

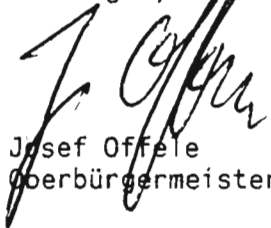
Ordnungswidrig i.S. des § 74 Abs. II Ziff. 2 LBO BW handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. IV BauGB i.V.m. § 73 Abs. I Ziff. 1 LBO BW ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ettlingen, den 20. Mai 1992

  
Josef Offele  
Oberbürgermeister



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 "Zipfäcker-Liniengewann" 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

- B) Aufgrund der §§ 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumprogramm) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) beschließt der Gemeinderat der Stadt Ettlingen folgende

Satzung zur Änderung der Satzung  
über den Bebauungsplan für die Gewanne  
"Zipfäcker/Liniegewann" im Stadtteil Spessart:

§ 1

Der vom Landratsamt Karlsruhe, Abt. IV A/1, am 12. Juni 1970 genehmigte

**Bebauungsplan "Zipfäcker/Liniegewann"**

im Stadtteil Spessart wird nach Maßgabe des als Bestandteil dieser Satzung angeschlossenen Planes (zeichnerische Festsetzungen) geändert und ergänzt.

§ 2

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Satzung vom 24.3.1970) werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

§ 2 "Art und Maß der baulichen Nutzung"  
erhält folgende Fassung:

"Das Baugebiet wird nach § 3 Bau-NVO vom 26.11.1968 als 'Reines Wohngebiet' (WR) und nach § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden zugelassen (§ 17 Bau-NVO):

bei eingeschossiger Bauweise:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	bzw. 0,4
Geschoßflächenzahl	0,5	

bei zweigeschossiger Bauweise:

Grundflächenzahl	0,3	bzw. 0,4
Geschoßflächenzahl	0,8	

(vgl. Eintragungen im Bebauungsplan).

Für die Geschoßzahl sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend."

§ 3 "Bauweise"

erhält folgende Fassung:

"Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise nach § 22 Bau-NVO vorgeschrieben. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Für die Firstrichtung sind die Angaben im Bebauungsplan maßgebend."

§ 4 "Gestaltung der baulichen Anlagen"

erhält folgende Fassung:

"Für die Gestaltung der Bauten ist die LBO mit nachstehenden Ergänzungen maßgebend:

1. Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung wird für eingeschossige Wohngebäude auf 30° - 35°, für zweigeschossige Wohngebäude auf 25° - 30°, für den Bungalow-Bautyp Winkelbauten nordwestlich der K 201 (Pkt. J - H) sowie an den Wendepunkten (Pkt. M und O) auf 20° - 25° festgelegt.

Für die im Gebiet "Zipfäcker" nördlich der K 201 vorgesehene eingeschossige Bauweise (ausgenommen Bungalow-Bauten) wird eine Dachneigung von 38 bis 47° zugelassen.

**siehe Änderungssatzung 20.05.1992!**

2. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Für die im Gebiet "Zipfäcker" nördlich der K 201 vorgesehene eingeschossige Bauweise (ausgenommen Bungalow-Bauten) werden Dachaufbauten zugelassen.

3. Kniestock ist bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden bis zu 0,30 m zulässig.

Für die im Gebiet "Zipfäcker" nördlich der K 201 vorgesehene eingeschossige Bauweise (ausgenommen Bungalow-Bauten) wird eine Kniestockhöhe bis max. 0,80 m zugelassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zipfäcker/Liniegewann" werden für alle Wohngebäude Sockelhöhen von max. 0,80 m zugelassen.

In geneigtem Gelände hingegen dürfen die sichtbaren Sockelhöhen, bezogen auf Geländeplanie, ein mittleres Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

4. Als Dachhaut ist dunkles, engobiertes Material zu verwenden.

5. Im Allgemein-Wohngebiet werden entsprechend § 4 Abs. 3 Ziff. 6 Bau-NVO Ställe für Kleintierhaltung zugelassen. Nebengebäude sind nur eingeschossig erlaubt, die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m (gemessen über dem Hofgelände) betragen, sie müssen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter Zuordnung zum Hauptgebäude stehen (Grundfläche 6 x 10 m mit Satteldach 25°).

6. Soweit nicht im Bebauungsplan angegeben, dürfen die Gebäudelängsseiten höchstens betragen:

bei eingeschossiger Bauweise	15 m
bei zweigeschossiger Bauweise	14 m.

Die Höhe des Schnittpunktes von Außenwand und Sparrenunterkante, gemessen von Oberkante Erdgeschoß fußboden, darf folgende Maße nicht überschreiten:

a) eingeschossige Bauweise max 3,25 m.

Bei den eingeschossigen Bungalow-Winkelbauten ist die maximale Firsthöhe mit 5,50 m über dem EG-Fußboden beschränkt.

b) zweigeschossige Bauweise max. 5,80 m.

Für die Baugrundstücke Lgb.Nr. 2395 und 2396 ("Liniegewann") wird ausnahmsweise eine Gebäudelänge von 17,00 m zugelassen, soweit die Grenzabstandsvorschriften nicht verletzt werden.

7. Vor jeder Garage ist eine Fläche für eine zusätzliche Abstellmöglichkeit eines Pkw's vorzusehen. Freistehende Einzel-oder Gruppengaragen dürfen nur mit Flachdächern ausgeführt werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Garagenstelllungen sind nicht zwingend, jedoch müssen Garagen benachbarter Gebäude bezüglich ihrer Lage aufeinander abgestimmt werden.

Die Garagengruppen für die Reihenhausbauung bei F. und N. sowie bei Doppelhaus Q. sind bindend.

Ebenso ist die Anordnung der Garagen im Bebauungsplan für den Bereich der Straßen Q - R Westseite bindend.

8. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens zwei Jahre nach der Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln, zusammenhängende Bauten sind in Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen."

#### § 7 "Ausnahmen"

erhält folgende Fassung:

"Geringfügige Abweichungen der Gebäudeabmessungen (Hauslängen und Haustiefen) werden ausnahmsweise zugelassen, soweit die Grenzabstandsvorschriften nicht verletzt werden. Die Abweichungen dürfen 3,0 % nicht übersteigen."

#### § 3

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BBauG vom 23.6.1960 in Kraft.

Für die Richtigkeit  
vorstehenden Auszuges:

Ettlingen, 27. Oktober 1972



Bürgermeisteramt:  
Im Auftrag:

Nr. 13-24/0221/194

Genehmigt ( § 11 Abs. 1, § 11 Abs. 2)

Karlsruhe, den 27.11.1972



Regierungspräsidium

Nordbaden

Im Auftrag