

## S a t z u n g

über den Bebauungsplan der Gemeinde Ettlingenweiler für das Gewann "Kelter- Bett- Graben- Kieferäcker und Keil".

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129) sowie § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) hat der Gemeinderat von Ettlingenweiler in seiner Sitzung vom 22.11.73 den für das Gebiet "Kelter- Graben- Bett- und Kieferäcker und Keil" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Art der baulichen Nutzung

Über ein Teilgebiet von Ettlingenweiler wird für das Gewann "Kelter- Graben- Bett- Kieferäcker und Keil" ein Bebauungsplan, nach Maßgabe der als Bestandteil der Satzung beiliegenden Pläne, aufgestellt. Die Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Kennzeichnung im Bebauungsplan.

### § 2

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 3 Bau-Nvo vom 26.6.1962 im Bereich des Gewannes "Kelter- Graben- Bett- Kieferäcker und Keil" als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung sind - entsprechend § 17 Bau-NVO - die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Insbesondere ist die jeweils für die Teilgebiete ausgewiesene und eingetragene Nutzungsschablone maßgebend.

Für die Geschoszahl sind ebenfalls die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### § 3

#### Bauweise

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sind sowohl Einzelhäuser als auch zusammenhängende Hausgruppen vorgesehen. Bei Satteldächern ist die Angabe der Firstrichtung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 4

siehe Änderungssatzung 20.05.1992 !

Gestaltung der Gebäude

Im Bebauungsplan sind entsprechend der Nutzungsschablone die Art des Baugebietes, die Anzahl der Geschosse, die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Dachneigung, die Kniestockhöhe und Sockelhöhe entsprechend dem jeweils ausgefüllten Füllchema festgelegt.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen in der Mitte des Gebäudes, bezogen auf die fertige Straßenhöhe (Bezugspunkt Bordsteinhinterkante), die in der Nutzungsschablone festgelegten Höhen nicht überschreiten.

Im Bereich des Hanggeländes (Straße KLM und Straße PQRS) beziehen sich die angegebenen Werte auf die Oberkante/Decke des zulässigen Sockelgeschosses.

Reihenhäuser und Hausgruppen, die senkrecht zum Hanggelände vorgesehen sind, d.h. in der Ost-West-Achse im Plan ausgewiesen sind, sind jeweils bis max. 0,75 m je Gebäude abzutreten bzw. zu staffeln.

Als Dacheindeckung kann verwendet werden:

Bei eingeschossigen Gebäuden Kiespressdach, Ton- oder Zementziegel, dunkle, glatte Asbestzementplatten (Europaplatten), Naturschiefer, jedoch keine Wellasbestzement-Platten,

bei zweigeschossigen Gebäuden ebenfalls Ton- oder Zementziegel, dunkle, glatte Asbestzementplatten (Europaplatten), jedoch keine Wellasbestzement-Platten,

bei drei- bis viergeschossigen Gebäuden Kiespressdach.

Dachaufbauten sind in keinem der hier vorliegenden Fälle gestattet.

Die jeweilige Firstrichtung, die Dachneigung und die Kniestockhöhe sowie die Sockelhöhe sind entsprechend der Nutzungsschablone im Bebauungsplan aufgezeigt.  
Die Anwendung eines Walmdaches ist gegeben.

Bei der Erstellung von Reihenhäusern bzw. von Reihenwinkelhäusern ist darauf zu achten, daß sie möglichst zeitlich gemeinsam und architektonisch einheitlich auszuführen sind. Insbesondere sind sie in Farbe, Putz und Struktur einheitlich herzustellen.

Generell gilt, die Außenseiten sämtlicher Haupt- und Nebengebäude spätestens 2 Jahre nach der Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheids-Bestimmungen zu behandeln.

§ 5

Garagen

Freistehende Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach auszuführen, wobei zusammenhängende Nachbarschaftsgaragen in Höhe, Dacheindeckung und Ansichtsflächen einheitlich ausgebildet werden müssen.

Entsprechend der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude müssen die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze ausgewiesen werden.

Einzelgaragen in Bezug auf die Wohngebäude ohne Verbindung mit einer Nachbarschaftsgarage können so erstellt werden, daß sie in Art und Gestaltung dem Wohngebäude angepaßt sind. Hierbei kann die Garage entsprechend den Angaben im Bebauungsplan sowohl als Grenzbebauung errichtet als auch im Sockelgeschoß untergebracht werden.

Generell gilt, bei freistehenden Garagen mit Flachdach darf die max. Höhe über Gelände das Maß von 2,60 m nicht überschreiten.

Bei mehr als acht zusammenhängenden Garagen ist ein besonderer Waschplatz auszuweisen. Dies gilt insbesondere für sämtliche Gemeinschaftsgaragen sowie für die Halbtiefgarage und für die Tiefgarage, wobei die einschlägigen Sicherheits- und Brandbestimmungen besonders zu beachten sind.

Sämtliche Abläufe bei Garagenhöfen, Gemeinschaftsgaragen und Waschplätzen sind mit einem Ölabscheider auszustatten.

§ 6

Öffentliche Anlagen/Kinderspielplätze

Entsprechend den Angaben im Bebauungsplan sind die öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze auszuweisen und herzurichten, insbesondere mit den speziellen Spielgeräten, Bänken sowie Sandplätzen und dgl. auszustatten.

Für eine entsprechende Bepflanzung ist ebenfalls Sorge zu tragen.

§ 7

Außenanlagen/Einfriedigungen/Begrenzungen

Die Einfriedigung der Grundstücke zur Straße ist einheitlich zu gestalten. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf hierbei das Maß von 0,90 m nicht überschreiten.

Zu § 7

Ausnahmen sind nur im Bereich erforderlicher Stützmauern und Geländeabsicherungen zulässig. Die Einfriedigungen an den Nachbargrenzen sind nur mittels eines Maschendrahtes oder eines Holzzaunes von max. 1,00 m Höhe gestattet, der entlang seines Grenzverlaufes von beiden Seiten bepflanzt werden soll.

Betonierte Grundstückseinfassungen im Grenz- und im Gartenbereich sind unzulässig.

Vorhandene Geländeprofile sind durch Aus- oder Abgrabungen sowie durch Anfüllen nicht zu verändern.

§ 8

Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen werden ausgewiesen:

a) Haupterschließungsstraßen

- 1.) A - B - C
- 2.) D - E - F
- 3.) G - H - J
- 4.) K - L - M
- 5.) N - O - P
- 6.) Q - R - S
- 7.) H - O
- 8.) C - D - J - K - P - Q
- 9.) F - M - T - U

b) Wohnstraßen

- 1.) A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub> - A<sub>3</sub> - B
- 2.) C<sub>1</sub> - C<sub>2</sub> - A<sub>1</sub>
- 3.) G<sub>1</sub> - H<sub>1</sub>
- 4.) H<sub>2</sub> - O<sub>1</sub>
- 5.) J<sub>1</sub> - J<sub>2</sub> - P<sub>1</sub>
- 6.) E<sub>1</sub> - L

c) Wohnwege

- 1.) H<sub>1</sub> - H<sub>2</sub> - J<sub>2</sub>
- 2.) E - E<sub>1</sub> - E<sub>2</sub> - K<sub>1</sub>

d) Fußwege

- 1.) K<sub>1</sub> - S<sub>1</sub>
- 2.) S - U

§ 9

Inkrafttreten

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

23. Nov. 1973

Ettlingenweiler, den .....

Der Gemeinderat

in Vertretung:



.....  
(Bürgermeister)

