

S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

(Gemäß § 9 (1) BBauG)

zum Bebauungsplan "Grund links" der Gemeinde Walzbachtal,
Ortsteil Jöhlingen, Landkreis Karlsruhe.

A. Rechtsgrundlagen

1. § 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes -BBauG-
2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Plan-
zeichenverordnung)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für
Baden-Württemberg (LBO)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist in zwei Baugebiete gegliedert:

Baugebiet 1: Allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4
der BauNVO

Baugebiet 2: Mischgebiet -MI- gemäß § 6 der BauNVO
ein ca. 30-40 m breiter Geländestreifen
westlich der Erschließungsstraße F - F1

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete
erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

2. Ausnahmen

Soweit in §§ 4 und 6 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind,
sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1 § 4 Allgemeines Wohngebiet

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
 - 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2.2 § 6 Mischgebiet

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- (2) Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude
 - 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 - 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 4. sonstige Gewerbebetriebe
 - 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 6. Gartenbaubetriebe
 - 7. Tankstellen

3. Nebenanlagen

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 2, Abs. 2 der LBO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Garagenflächen -GA- zugelassen.
Hiervon sind Ausnahmen möglich, sofern nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Allgemeines

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

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan

Zahl der Vollgeschosse	(I)	(zwingend)
Zahl der Vollgeschosse	(II)	(zwingend)
Zahl der Vollgeschosse	II	(als Höchstgrenze)

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschoßflächenzahl

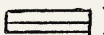
		(I)	(II)	II
GRZ	WA	0,25	0,25	0,25
GFZ	WA	0,35	0,50	0,50
GFZ	WA mit ausgeb. Untergeschoß	0,50	--	--
GRZ	WA	0,30	0,30	0,30
GFZ	WA	0,40	0,60	0,60
GFZ	WA mit ausgeb. Untergeschoß	0,60	--	--
GRZ	WA	0,35	0,35	0,35
GFZ	WA	0,45	0,70	0,60
GFZ	WA mit ausgeb. Untergeschoß	0,60	--	--
GRZ	WA	0,40	--	0,40
GFZ	WA	0,50	--	0,70
GFZ	WA mit ausgeb. Untergeschoß	0,70	--	--
GRZ	MI	--	--	0,40
GFZ	MI	--	--	0,80

Für jedes einzelne, geplante Baugrundstück wurde im Bebauungsplan die entsprechende Grundflächenzahl eingetragen. Die jeweils dazugehörige Geschoßflächenzahl ist der o.a. Tabelle zu entnehmen.

- 5.2 Bei den geplanten Gebäuden (1 Vollgeschoß zuzügl. anrechenbares, ausgebautes Untergeschoß) darf auf der Bergseite nur 1 Geschoß aus dem Gelände hervortreten.
- 5.3 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO
- 6.3 Für die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. (Schematische Darstellung der Baukörper mit Firsteinzeichnung ).
- 6.4 Dachform für I + U und II: Satteldach und Walmdach; ausnahmsweise können die freistehenden, eingeschossigen Gebäude auch mit einem asymmetrischen Satteldach ausgeführt werden.
- 6.5 Für Doppelhäuser mit zwingend 2 Vollgeschossen (II) ist nur Satteldach zugelassen.
- 6.6 Flachdachausführungen sind nicht zugelassen.
- 6.7 Gebäude mit winkelförmigem Grundriß sind dann zugelassen, wenn der Hauptbaukörper der Stellung (Firsteinzeichnung) im Bebauungsplan entspricht.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

- 7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 7.2 Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind im Bebauungsplan besonders dargestellt.

8. Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den §§ 7 und 8 der LBO, soweit nicht im Bebauungsplan eine Grenzbebauung festgelegt ist.

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

- 9.1 Die Gesamthöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Untergeschoß ① U gemessen bergseitig von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 3,30 m als Höchstgrenze betragen.
Die Dachneigung beträgt bei Sattel- oder Walmdach 30 - 38 ° bei asymmetrischer Ausführung, steile Dachfläche 40 - 75 ° und bei versetzten Geschossen talseits max. 40 °.
- 9.2 Bei Gebäuden mit asymmetrischem Satteldach ist die flachgeneigte Dachfläche zur Talseite hin anzuordnen.
- 9.3 Die Gesamthöhe der geplanten zweigeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 6,00 m betragen.
Die Dachneigung der einzelstehenden zweigeschossigen Gebäude darf 18 - 32 ° betragen.
Die Dachneigung für Doppelhäuser wird auf 32 ° festgesetzt, eine Ausnahme hiervon wird nur dann zugelassen, wenn die jeweiligen, am Doppelhaus beteiligten Eigentümer sich über eine andere gleiche Dachneigung zwischen 18 und 32 ° einig sind.
Dies gilt auch für spätere Umbauarbeiten.
- 9.4 Bei Doppelhäusern sind die Dächer bezüglich der Dachform, Dachneigung, des Überstandes und der Traufgesimshöhe einheitlich zu gestalten.
Nachfolgende Doppelhaus-Teile haben sich hinsichtlich dieser vier Aspekte nach dem erstellten Doppelhaus-Teil zu richten.
- 9.5 Mit dem Bauantrag sind Längs- und Querschnitte des Baugrundstückes bezogen auf NN-Höhen vorzulegen.
Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt werden.
- 9.6 Die FOK-Höhe ist für jedes Gebäude im Lageplan (Sockelhöhen) bezogen auf NN festgesetzt (Anlage 6), siehe auch Anlagen 7 - 13. (Längen- und Querschnitte)
Fixpunkt:
Grundstück Lgb.Nr. 7741 OK Schacht = 162,01 m + NN (Anlage 6)
- 9.7 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 9.8 Dachausschnitte sind zugelassen. *2. Änderung*
- 9.9 Für die Dachdeckung ist dunkelrotes, naturbelassenes, nicht glänzendes Material zu verwenden.

10. Garagen

- 10.1 Garagen dürfen auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen (GA), als Anbau an das Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb des Hauptgebäudes erstellt werden.
- 10.2 Auf dem Baugrundstück ist vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 Metern nachzuweisen.
- 10.3 Auf den mit einem Leitungsrecht belasteten Garagenflächen sind die Fundamente so auszuführen, daß die vorhandene Leitung nicht gefährdet wird.
- 10.4 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Garagenverordnung -GaVo- und der Landesbauordnung -LBO-.

11. Grundstücksgestaltung

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

- 11.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten bzw. durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 11.2 Pflanzgebot für die Eingrünung der Bebauung und die Abschirmung der Spielflächen.
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumreihen entlang der Verkehrsflächen sind anzupflanzen und dauernd zu pflegen. Zu bevorzugen sind hochwachsende, großkronige, einheimische Laubbäume. Die jeweiligen Straßenzüge können unterschiedlich gestaltet werden (blühende und duftende Bäume).
- 11.3 Pflanzgebot für mindestens 1 Hochstamm je Grundstück.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Erschließungsanlagen

- 12.1 Die von den Straßen aus bergseitig gelegenen Grundstücke werden zum Abfangen des Geländesprunges im Verhältnis bis zu 1:1,5 mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen abgeböscht.
- 12.2 Die von den Straßen aus tiefer gelegenen Grundstücke werden zum Abfangen des Geländesprunges im Verhältnis bis zu 1:1,5 mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen angeböscht.

13. Einfriedigungen

- 13.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
- a) Sockel mit 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - b) Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
 - c) Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung

Die Gesamthöhe der Einfriedigung ist max. 0,80 m hoch zugelassen.

- 13.2 Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken hat mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit einem niederen Maschendrahtzaun² erfolgen.
Die Errichtung von Mauern bis 0,80 m hoch zwischen den Grundstücken ist zulässig.

- 13.3 Zur Sicherung des Straßenverkehrs dürfen an den Straßeneinmündungen im Sichtwinkel von 5 x 5 Metern auf den Grundstücken Sträucher, Zäune und Mauern maximal 0,70 m über OK Straßenachse hinausragen.

V. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

14. Stromversorgung

- 14.1 Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

Walzbachtal, den 3. Sep. 1981

Der Bürgermeister

