

Gemeinde Jöhlingen

Bebauungsplan "Attental"

Bebauungsvorschriften

1. Das Baugebiet "Attental" soll reines Wohngebiet werden. Die Bebauung erfolgt in offener bzw. halboffener Bauweise.
2. Es dürfen nur Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden errichtet werden. Für die Nebengebäude ist eine Grundfläche von höchstens 3,00 x 4,00 m zulässig. Um eine einheitliche Bebauung zu erreichen, sind die Nebengebäude entweder im Zusammenhang mit dem Wohnhaus oder aber in genügendem Abstand von diesem zu errichten.
3. Gewerbebetriebe können zugelassen werden, soweit im Wohngebiet dafür Bedürfnis besteht.
4. Für die Stellung und den Abstand der Gebäude von der Straße ist der Aufbauplan maßgebend. Der Abstand von der Nachbargrenze soll mindestens 3,50 m, der von Gebäude zu Gebäude 7,00 m betragen.
5. Die Bebauung darf durchweg nur eingeschossig erfolgen. Die Gebäudehöhe zwischen Sockel und Dachtraufe soll 4,00 m nicht übersteigen. Der Sockel soll 0,80 m über der Straßenkrone liegen, sofern nicht in besonderen Fällen ander Masse vorgeschrieben werden. In Ausnahmefällen kann ein Kniestock zugelassen werden.
6. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur in einem Umfang vorgenommen werden, der geeignet ist, das Grundstück der Straße und dem Nachbargelände anzupassen. Bei Anlage von Stützmauern, Böschungen u.dgl. ist auf die Belange der Nachbarn Rücksicht zu nehmen.
7. Die Gebäude erhalten Satteldächer mit 45° bis 50° Neigung ohne Walm. Die Firstrichtung ergibt sich aus dem Aufbauplan. Die Neigung der Dächer der Nebengebäude soll mit dem Dach des Hauptgebäudes im Einklang stehen. Pultdächer sind nicht zugelassen.
Die klare Dachform soll durch Aufbauten nicht, durch Gaupen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Werden Gaupen angeordnet, so dürfen sie ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten und sind so anzuordnen, daß eine harmonische Wirkung entsteht. Die Seitenflächen der Gaupen sind in der Farbe dem Dach anzupassen. Das Dach ist mit Tonziegeln, möglichst Biberschwänzen, zu decken.
8. Die Fensteröffnungen sind in Größe und Verteilung dem Gebäude und dem Straßenbild anzupassen und möglichst gleichartig aufzuteilen. Als Läden sind Klappläden vorzusehen.
9. Die Einfriedigung ist in den einzelnen Straßenzügen einheitlich zu gestalten.

Karlsruhe, den 6. März 1953

Jöhlingen, den 24. März 1953

Der Planfertiger:

Baurat

Dipl.-Ing. Walter Lanzendörfer

Beratender Ingenieur

W. Lanzendörfer

Der Antragsteller:



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]

Gemeinde J ö h a n n e s e n.

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan vom April 1949

für das Baugebiet "Attental"

Auf Grund des § 8 des Aufbaugesetzes v. 18. Aug. 1948 (Amtsblatt des Landesbezirks Baden S. 335) über Baugestaltung, §§ 23 Abs. 1b, 116 PolStGB., §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109 LBO. und der Bezirksbauordnung des Amtsbezirks Karlsruhe werden für das Baugebiet "Attental" folgende Vorschriften erlassen:

I.

1) In dem Baugebiet dürfen nur Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden und landwirtschaftliche Gebäude errichtet werden. Gewerbebetriebe können zugelassen werden, soweit dies mit den Bedürfnissen des Wohngebiets zu vereinbaren ist.

Mit Rücksicht auf eine einheitliche Bebauung und zur Bildung grösserer Baukörper sind Nebengebäude mit dem Hauptgebäude entweder unter einem Dach zu vereinigen oder in einen baulichen Zusammenhang zu bringen. Im übrigen ist der Bebauungsplan vom April 49 massgebend.

2) Für Stellung und den Abstand der einzelnen Gebäude von den Nachbargrenzen gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan. Der seitliche Abstand der Gebäude von der Nachbargrenze beträgt mindestens 2,50 m.

3) Mehrere Gebäude dürfen bis zu einer Gesamtlänge von 20 m zusammen gebaut werden sofern Sicherheit dafür besteht, daß sie gleichzeitig ausgeführt und im Äußeren einheitlich gestaltet und unterhalten werden.

4) Bei geschlossener Bebauung sind die Baukörper so auszubilden, daß ein einheitliches Straßenbild entsteht.

II.

1) An dem Straßenzuge C - D - E sind die Gebäude eingeschossig zu erstellen.

2) Die Gebäuhöhe darf, von der Straßenkrone bis zur Dachtraufe gemessen, bei eingeschossigen Wohngebäuden an keiner Stelle mehr als 4,50 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden an keiner Stelle mehr als 6,50 m betragen. Die Sockelhöhe beträgt 0,80 m über der Straßenkrone.

3) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann in Ausnahmefällen ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen zwischen der Oberkante der Erdgeschossdecke und dem Schnittpunkt der Aussenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zugelassen werden.

4) An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum ganzen Gebäude stehen.

III.

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück darf die Gestalt des natürlichen Geländes nicht beeinträchtigt werden. Bei Anlage von Stützmauern, Böschungen und dergl. muss auf die Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden.

IV.

1) Die Gebäude sind mit Satteldächern bzw. mit Walmdächern mit 45 - 50° Neigung auszubilden, wobei im einzelnen für die Dachform und die Firstrichtung die Angaben im Aufbauplan massgebend sind. Bei Walmdächern ist für die abgewalmte Seite eine steilere Dachneigung vorzusehen. Die Dächer der Nebengebäude sollen die gleiche Neigung erhalten wie das Hauptdach. Pultdächer sind nicht zulässig.

2) Die klare Wirkung des Daches soll durch Dachaufbauten und Gaupen nicht beeinträchtigt werden. Ihre Gesamtlänge darf bei Satteldächern nicht mehr als $\frac{1}{3}$, bei Walmdächern an den Langseiten nicht mehr als $\frac{1}{4}$, an den Schmalseiten nicht mehr als $\frac{1}{6}$ der zugehörigen Gebäudeseitenlänge betragen. Die Dachaufbauten und Gaupen sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht. Die Seitenansichten der Aufbauten und Gaupen sollen in Farbe und Material mit der Dachdeckung übereinstimmen.

V.

1) Die Aussenseiten der Gebäude sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaues zu verputzen, soweit nicht nach dem Aufbauplan Holzfachwerk oder Holzverkleidung sichtbar gelassen werden sollen.

2) Die Fensteröffnungen sind in der Verteilung und Grösse dem Maßstab des Gebäudes und der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen und möglichst mit Klappläden zu versehen. Die Fenster sind tunlichst gleichartig aufzuteilen.

3) Für die Dachdeckung sind Tonziegel (Biberschwänze) zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung sowie die Farbgebung der Gebäude werden im einzelnen von der Baupolizeibehörde bestimmt. Aufdringlich wirkende Farben wie z.B. blau, violett, sattgrün, grellrot sind unzulässig.

VI.

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Als Strasseneinfriedigung ist ein Zaun mit senkrechten halbrunden Hölzern mit Holzpfosten 1,20m hoch mit Heckenhinterpflanzung vorzusehen. Die seitliche Einfriedigung ist bis auf Gebäudetiefe entsprechend der Strasseneinfriedigung auszuführen.

2) Die Vorgärten und sonstigen unüberbaut zu lassenden Flächen an den Straßen sind geordnet anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Für die Bepflanzung der Gärten einschliesslich der Vorgärten sind fremdartige Sträucher und Bäume zu vermeiden. Für die Heckenpflanzung eignen sich bodenständige Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Dorn, Liguster.

VII.

Die Baueingabepläne müssen die Ansichten sämtlicher Gebäudeseiten enthalten. Im Plan der Strassenansicht sind auch die Ansichten der Nachbarhäuser darzustellen. In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen, Geländeschnitte, Lichtbilder und Modelle verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

Karlsruhe, den 30. April 1949

Der Planfertiger:

Dipl. Ing. Paul Schönig
Regierungsbaumeister

Paul Schönig

Töhlungen, den 30. April 1949

Der Antragsteller:



Der Bürgermeister

W. W. W.