

GEMARKUNG MUTSCHELBACH
12

GEMARKUNG AUERBACH

Langensteinbach

ÜBERSICHTSPLAN

GEMEINDE LANGENSTEINBACH

» OBER DER KLEINGASS WEIDENHOF «

BERATUNGSSTELLE
FÜR BAULEITPLANUNG
BEIM REG. PRÄSIDIUM
NORDBADEN

Nr. A 255
M: 1/5000
5.11.1970

ANLAGE 1 / 17. FEB. 1971

Koppenacker

nach Ettlingen

Albtalbahn

geplante L 563

L 562

nach Pforzheim

Jinnerhalb am Kirchenweg

Ober dem Spielberger Weg

Außerhalb an der Rohrheck

Koppenacker

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WR REINES WOHNGEBIET
 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
 TRAUFGHÖHE IN M. (HÖCHSTGRENZE), GEMESSEN V. GEWEGEBER-KANTE BEZOGEN AUF HAUSMITTE

TH 5.00
 0.4
 0.4

BAUWEISE
 o OFFENE BAUWEISE
 g NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 g GESCHLOSSENE BAUWEISE
 bi OFFENE BAUWEISE, JEDOCH ÖSTL. GRENZBEBAUUNG ZULÄSSIG

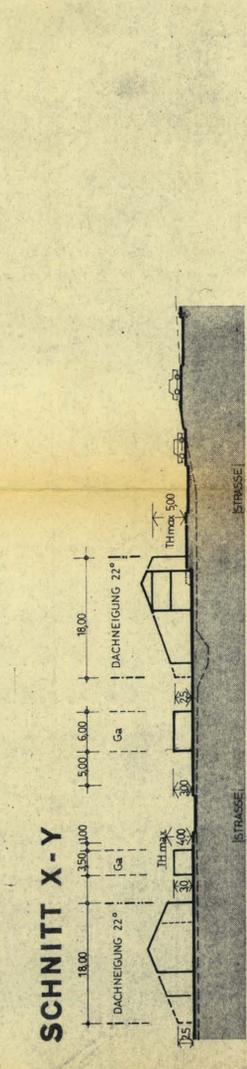
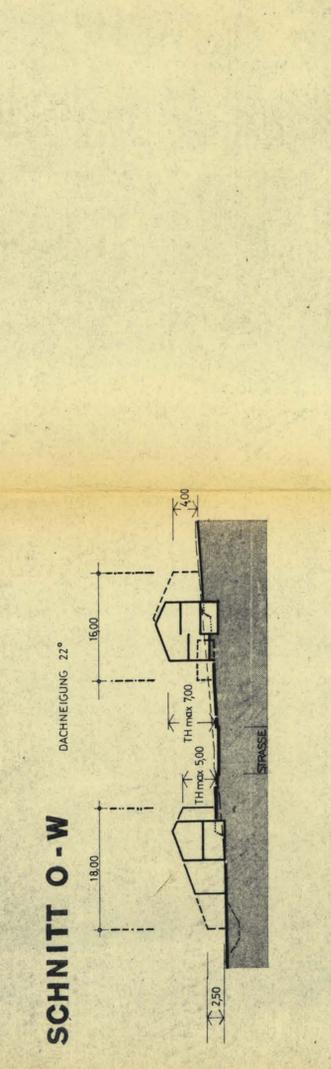
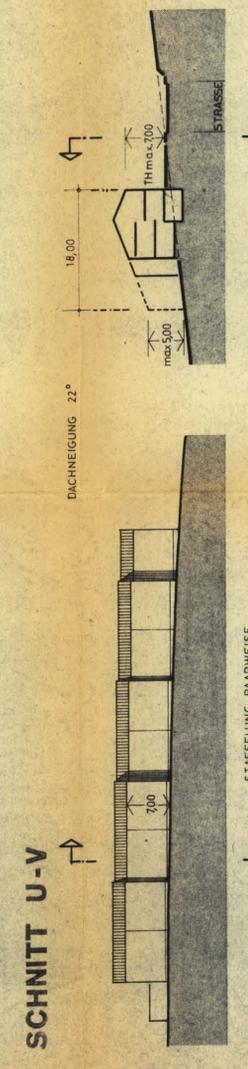
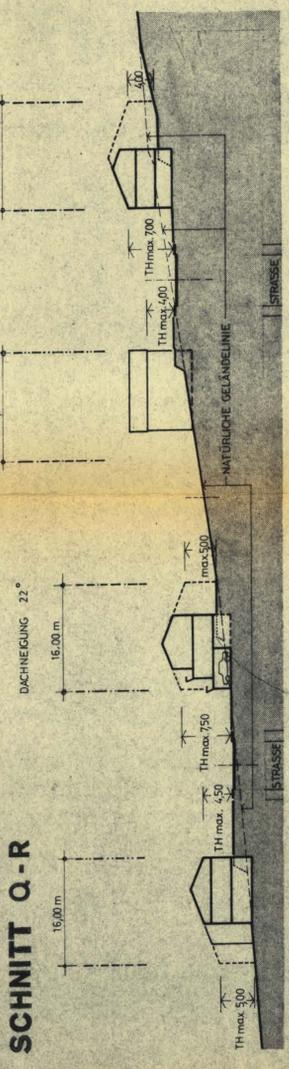
BAUGRENZE
 FIRSTRICHTUNG
 VERKEHRSFÄHIGKEITEN

FAHRGASSEN ZUFARTSVERBOT
 STRASSENBELEGUNGSLINIE
 ÖFFENTL. PARKPLÄTZE
 VERSORGUNGSFLÄCHEN
 UNIFORMERSTATION
 GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE
 SPIELPLATZ
 GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL V. VERK. ANL. I.S.V. § 27 (2) 3 B. BAU G

AUFSCÜTTUNGSFLÄCHEN
 FORSTWIRTSCHAFTSFLÄCHEN
 FORSTWIRTSCHAFT, KEIN HOCHWALD
 FLÄCHEN FÜR GARAGEN
 GARAGEN
 GEMEINSCHAFTSGARAGEN

MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN
 SICHTFLÄCHEN (V.D. BEBAUUNG FREIZUH. GRUNDSTÜCKE)
 ANPFLANZUNG U. ENFRIEDIGUNGEN MAX. 0.80m HOCH
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 ELEKTR.-FREILEITUNG

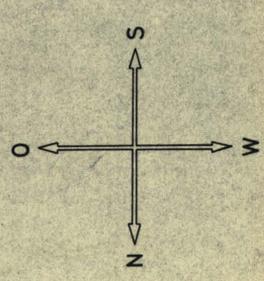


SCHNITT Q-R

SCHNITT U-V

SCHNITT O-W

SCHNITT X-Y



ANLAGE 5

PROJ.	BEBAUUNGSPLAN ZEICHNUNG OHNE BESTEHENDE GRUNDSTÜCKVERHÄLTNISSE
GEBÄUDE	LANGENSTEINBACH
GEWÄNDE	OBER DER KLEINGASS WEIDENHOF
NR A 255	BERATUNGSSTELLE FÜR BAULEITPLANUNG BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM NORDBADEN
M 1:1000	KARLSRUHE, DEN 17. FEB. 1971
GEZHEI/MG	<i>Heinrich</i>

zum Bebauungsplan "Ober der Kleingäß" und "Weidenhof"
der Gemeinde Langensteinbach, Landkreis Karlsruhe

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. § 1 (5) BauNVO.

1.2 Innerhalb der offenen Bauweise sind je Grundstück nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. § 3 (4), § 4 (4) BauNVO. *gestrichen lt. 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 09.03.84*

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. § 1 (5) BauNVO.

2.0 Die überbauten und nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen. § 9 (1) 1b BBauG

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Nebenanlagen nur eingeschobig mit Flachdach errichtet werden. § 14 (1) BauNVO.

2.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen keinerlei bauliche Anlagen zulässig. § 14 (1) BauNVO.

2.3 Für die First- und Traufrichtung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten zeichnerischen Eintragungen.

2.4 Ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, so ist ein Zurückbleiben von der Baulinie von höchstens $\frac{2}{3}$ der tatsächlichen Gebäudelänge je Grundstück um max. 2,50 m zulässig.

3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1d BBauG

3.1 Die Höhe der Gebäude wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte max. Geschoszahl oder durch Angabe der max. Traufhöhe im Grundriß und dazugehörigem Schnitt. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Gehweg bezogen auf die Mitte der zur Straße gekehrten Hausfront.

3.2 Das straßenseits ebenerdige Geschoß darf nicht höher liegen als 0,80 m über dem fertiggestellten Gehwegniveau bezogen auf Oberkante Fußboden und Hausmitte, sofern im Bebauungsplan bzw. im dazugehörigen Schnitt nichts anderes festgesetzt ist.

3.3 In Gebieten der geschlossenen Bauweise sind, soweit es die Topografie erlaubt, die Traufhöhen einheitlich für alle auf einem Niveau liegenden Hauseinheiten einer Gebäudegruppe festzulegen und genau einzuhalten. Bei Hauseinheiten einer Gebäudegruppe mit unterschiedlichem Niveau sind die Hauseinheiten soweit möglich paarweise, gleichmäßig zu staffeln. (Z.B. wie in Ansicht s-t dargestellt.)

3.4 Für Gebäude, deren Höhenlage im Bebauungsplan durch die Festsetzung der max. Traufhöhe fixiert ist, gelten zusätzlich die Angaben des dazugehörigen Schnittes.

4.0 Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1e BBauG

- 4.1 Die Errichtung von Garagen ist auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen zwingend, eine Baulinie in diesen Flächen hat keine Gültigkeit. Sonst sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Die lichte Höhe für Garagen, die nicht unter dem Dach des Hauptgebäudes untergebracht werden, darf maximal 2,30 m betragen.
- 4.3 Im seitliche Grenzabstand dürfen Garagen nur errichtet werden, soweit der Bauwuch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.
- 4.4 Kellergaragen sind unzulässig. Es werden jedoch Garagen bis zu 1,00 m unter Gehwegniveau zugelassen, wobei ein Abstand zwischen Fahrbahnkante und Beginn der Neigung von mind. 5,00 m eingehalten werden muß.
- 4.5 In den Gebieten der östlichen hangseitigen Reihenhausbauung des Straßenzuges H-I-M sind für alle Hauseinheiten einheitlich im Erdgeschoß für mind. 1 PKW eine Garage oder ein Stellplatz vorzusehen (siehe Schnitt Q-R).
- 4.6 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m bis zum Gehweg, bei Senkrechtstellung mind. 5,0 m bis zum Fahrbahnrand betragen.
- 4.7 Die privaten Grundstücksflächen straßenseits vor den Hauseinheiten können als Stellplatz für 1 PKW auch außerhalb der überbaubaren Fläche ausgebildet werden, ausgenommen Sichtflächen.

5.0 Verkehrsflächen und deren Höhenlage § 9 (3) und (4) BBauG

- 5.1 Für die Höhenlagen der Verkehrsflächen sind die Pläne über Straßen- und Längsprofile maßgebend, die dem bereits am 19.2.1970 genehmigten Bebauungsplan beigelegt werden. In diesen Plänen enthaltene Angaben über Gebäudehöhen, Aufschüttungen und Abgrabungen haben nur Gültigkeit, soweit sie diesen Vorschriften besonders unter 3.0 und 4.0 nicht widersprechen.

6.0 Grünflächen, Spielplätze, Aufschüttungen § 9 (1) 8 und 9 BauNVO

- 6.1 Die öffentlichen Grünflächen sind entlang der L 563 mit Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- 6.2 Der vorgesehene Spielplatz zwischen der L 563 und den Baugrundstücken ist mit einem bis zu 1,50 m hohen Schutzwall durch Erdaufschüttungen zu umgeben und straßenseits zu bepflanzen.

7.0 Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO

7.1 Dächer:

Alle auf max. 1 Geschoß und offene Bauweise festgesetzten Hauptgebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30° herzustellen.

- 7.11 Alle anderen Hauptgebäude sind mit Satteldächern einer Dachneigung von 22° herzustellen.

- 7.12 Dachgaupen und sonstige Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 7.13 Wo Garagen nicht unter dem Dach des Hauptgebäudes untergebracht werden, sind sie mit flachen Dächern auszuführen.
- 7.14 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- 7.2 Allgemeine Gestaltungsvorschriften:
- 7.21 Zusammenhängende Hauseinheiten, insbesondere in Gebieten der geschlossenen Bauweise, sind in ihrer Dachneigung, im Material und Farbe der Dachdeckung, in der Ausbildung des Traufdetails, des Traufvorsprunges straßenseits und in Bezug auf die Traufhöhe einheitlich zu gestalten.
- 7.3 Außenanlagen und Einfriedigungen:
- 7.31 Die Grundformen des natürlichen Geländes sind weitgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen abweichend von den Angaben des Bebauungsplanes dürfen das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigen und sind bei mehr als 1,0 m Höhe genehmigungspflichtig.
- 7.32 Die Grundstücksflächen straßenseits sind von Gehwegoberkante aus mit leicht steigendem Gefälle zum Haus hin aufzufüllen bzw. abzugraben.
- 7.33 Grundstücksabgrenzungen untereinander in hängigem Gelände sind durch Abböschungen auch in Verbindung mit Stützmauern zulässig. Stützmauern dürfen das höher liegende Gelände nicht um mehr als 0,20 m überragen.
- 7.34 Die privaten Grundstücksflächen vor den Hauseinheiten der offenen Bauweise entlang der Straße können als offene oder geschlossene Vorgärten frei gestaltet werden. In Gebieten der geschlossenen Bauweise sind nur offene Vorgärten ohne Einfriedigung zulässig.
- 7.35 Einfriedigungen an geschlossenen Vorgärten sind straßenseits bis zu einer Höhe von 1,00 m, als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu 1,80 m zulässig. Bei Eckgrundstücken ist als seitliche Straßenbegrenzung außerhalb der Sichtflächen eine Höhe bis zu 1,00 m zulässig.
- 7.36 Als Einfriedigungen sind zulässig:
- Mauern in Beton, Kalksandstein- und Ziegelmauerwerk, unverputzt, natur oder hell gestrichen.
 - Holzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Brettern, einheitlich dunkel in Naturtönen.
 - Häcken oder freie Gehölzpflanzungen, evtl. mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht ohne Betonpfosten.
- 7.37 Vor zusammenhängenden Hausgruppen oder Straßenabschnitten sind die Vorgärten offen oder geschlossen einheitlich zu gestalten oder in Material, Farbe, Höhe und Proportionen aufeinander abzustimmen.
- 7.38 Für die Vorgartenzone der geschlossenen Reihenhausgruppe auf der Westseite des Straßenzuges B-N mit vorgelagerten Garagen in Parallelaufstellung werden Einfriedigungen im Sinne von 7.34 Satz 1, 7.35 und 7.36 zugelassen.
- 7.39 Bei Hauseinheiten mit Giebelstellung zur Straße sind bei Wahl der offenen Vorgartengestaltung die Gebäude einheitlich durch Mauern oder Zäune (7.36 a) oder b)) optisch oder tatsächlich zu verbinden.

- 7.40 Als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke untereinander gelten die Vorschriften unter 7.35 und 7.36 b) und c). Mauern wie unter 7.36 a) sind unzulässig.
- 7.41 In der geschlossenen Bauweise sind seitliche Sichtblenden nur einheitlich in Mauerwerk oder in Holz (7.36 a) und b)) bis auf eine Tiefe von 4,00 m ab Haushinterkante und eine Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- 7.42 Pergolen, Mülltonnenplätze, Einfriedigungen, Außentreppen und die Vorgartengestaltung sind zusammen mit dem Gebäude zu planen und genehmigungspflichtig.
- 7.43 In jedem Vorgarten ist mindestens ein größerer Strauch oder ein kleiner Baum anzupflanzen. (Evtl. mehrstämmige Birke, Eberesche, Zierkirsche, Flieder etc.) § 9 (15) BauNVO.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968
(BGBl. I, S. 1237, bzw. I 1969, S. 11)

Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 LBO.)

Karlsruhe, den 7. 12. 71

Landratsamt Karlsruhe - Abt. IVA/1
Im Auftrag



S. Baymann

