

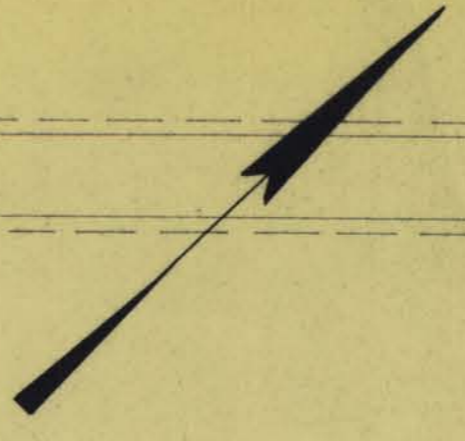
TEILBEBAUUNGSPLAN SPIELBERG GEWANN OBERER BERG

AUFGESTELLT: ETTLINGEN 13. MAI 1966

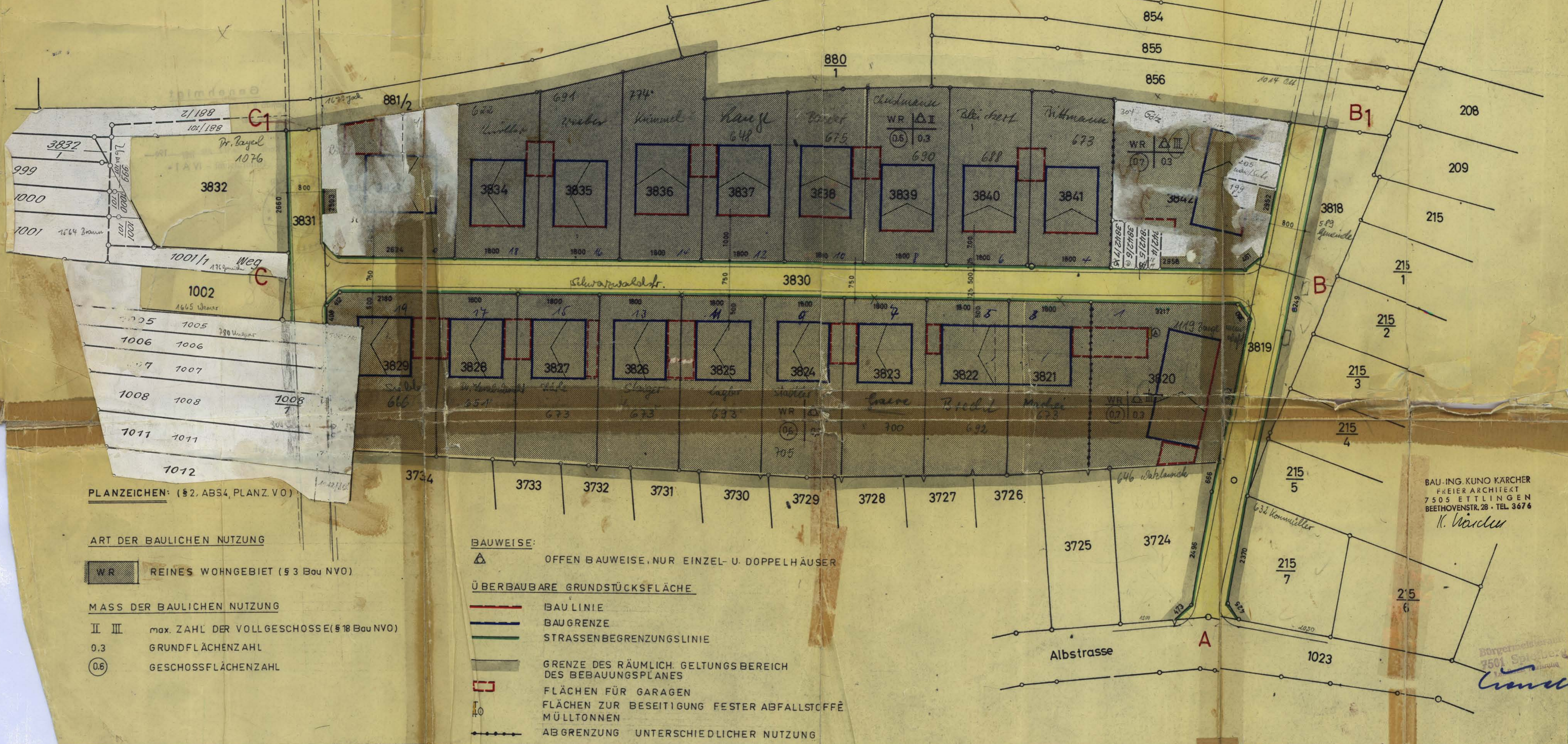
Gemarkung Spielberg

Bauplatzeinteilung „Im oberen Beg“

1:500



SPÄTER ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES



PLANZEICHEN: (§ 2, ABS 4, PLANZ. VO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 Bau NVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II III max. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 18 Bau NVO)
0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE:

△ OFFEN BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- BAU LINIE
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- GRENZE DES RÄUMLICH GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- FLÄCHEN ZUR BESEITIGUNG FESTER ABFALLSTOFFE MÜLLTONNEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BAU-ING. KUNO KÄRCHER
FREIER ARCHITEKT
7505 ETTLINGEN
BEETHOVENSTR. 28 · TEL. 3676
K. Wörder

Bürgermeisteramt
7501 Spielberg
C. Wörder

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N
=====

zu dem Bebauungsplan für das Gewann

" Im oberen Berg "

S p i e l b e r g , Landkreis Karlsruhe

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I, S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBL. S. 429) (Bau NVo).
3. § 1. der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBau G. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
4. §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. Nov. 1936 (RGBL. I. S. 938).
5. §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVB. S. 187).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 - Baugebiet

Der ^{gesamte} räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ^{reines} allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVo.

§ 2 - Ausnahmen

Soweit in § 4 Bau NVo Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 - Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 Bau NVo (beschränkende Festsetzungen Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4 - Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 Bau NVo sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

§ 5 - Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung (Ausnutzungsziffer) wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die einzelnen Grundstücke dürfen höchstens bis zu 30 % ihrer Gesamtfläche überbaut werden.

~~Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.~~

Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 Bau NVo zugelassen werden. Bei eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden mit Steildach (48°) kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7 - Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8 - Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen, die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 6,00 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 9 - Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eineinhalbgeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
2. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
3. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eineinhalbgeschossiger Bauweise mindestens 48° , bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30° betragen.
4. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
5. Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
6. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach erlaubt. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so einzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollten in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 10 - Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Vorschriften des § 9 der Kreisbauordnung.
3. Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig hergestellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11 - Einfriedigung

Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
- b) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen,
- c) quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt Abs. ^{mit o. Bem} 1 des § 87 der Kreisbauordnung.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12 - Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13 - Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
2. Sofern noch keine Ortskanalisation besteht, sind bei Anlage von Klosetts wasserdichte Gruben ohne Überlauf herzustellen. Die Gruben sind ordnungsgemäß zu entleeren und haben ein Fassungsvermögen von ca. 20 cbm pro Wohnungseinheit aufzuweisen.
3. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14 - zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 15 - Ausnahmen und Befreiung

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBau G.

§ 16 - Strafbestimmungen

Außer den üblichen Strafbestimmungen werden Zuwiderhandlungen gegen diese Bebauungsvorschriften mit Geldstrafe bis zu 150,-- DM oder mit Haft bestraft. Der gleichen Strafe unterliegt, wer der auf Grund dieser Vorschriften ergangenen Aufforderung zur Beseitigung ordnungswidriger Zustände nicht nachkommt.

§ 17 - Schlußbestimmung

Diese ortspolizeiliche Vorschrift tritt am
in Kraft.