

Satzung
über die 6. Änderung des Bebauungsplanes
„Vornen zu Schäferloch“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Nach § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften am 18. Mai 1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal in öffentlicher Sitzung am 28. Juli 1998 die 6. Änderung des seit 3. Juli 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vornen zu Schäferloch“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 28. Juli 1998 maßgebend. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Es handelt sich um die Grundstücke, Flst. Nr. 1235, 1235/1, 1235/2, 1235/3 und 1235/4.

§ 2
Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 28. Juli 1998. Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vornen zu Schäferloch“ vom 18. Februar 1975 werden wie folgt geändert:

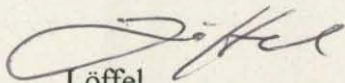
1. Punkt 9.5 wird durch Punkt 9.51 ergänzt.
„Die Beschränkung von Punkt 9.5 auf eine Kniestockhöhe gilt nicht für Gebäude, deren Dachgeschoß nach LBO und BauNVO als Vollgeschoß zu bewerten ist.“
2. Punkt 9.6 wird durch Punkt 9.61 ergänzt.
„Punkt 9.6 gilt nicht für eingeschossige Bauweise, wenn die Nutzungsschablone als Obergrenze auch zweigeschossige Bauweise in dem entsprechenden Teilbaugebiet zuläßt.“

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

§ 3
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Walzbachtal, 28. Juli 1998



Löffel
Bürgermeister-Stellvertreter



Begründung zur
6. Bebauungsplanänderung
"Vornen zu Schäferloch"

In dem seit dem 3. Juli 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Vornen zu Schäferloch" sind für den Teilbereich der Grundstücke 1235, 1235/1, 1235/3, 1235/4 unterschiedliche Nutzungsschablonen ausgewiesen.

Durch die neue Parzellierung der Grundstücke 1235 und 1235/1 soll die Möglichkeit einer Wohnbebauung im Bereich des momentanen Grenzverlaufs beider Grundstücke geschaffen werden.

Gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 26. Juni 1997 und vom 5. Februar 1998 wird auf dem, aus Teilen des Grundstücks 1235 und 1235/1 entstandenen Grundstück ein Baufenster ausgewiesen. Ebenfalls entsprechend Gemeinderatsbeschluß vom 26. Juni 1997 soll für das Grundstück 1235/3 durch Festlegung eines Baufensters die Möglichkeit einer weiteren künftigen Bebauung geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung zu einer sinnvollen baulichen Nutzung der beiden neuen Baufenster schaffen.

Für das Teilbaugebiet ist eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben.

Um der ursprünglichen Planungsintention gerecht zu werden, sollte angesichts der besonderen topographischen Lage des Baufensters zur Haydnstraße hin auch eine Bebauung mit nur einem Vollgeschoß entsprechend LBO, dafür aber erhöhtem Kniestock gegenüber der bisherigen Fassung des schriftlichen Teils des Bebauungsplanes, welche bei eingeschossiger Bauweise nur einen Kniestock von maximal 50 cm vorsieht, zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird diesbezüglich auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze abgeändert, die zulässige Dachneigung mit 30 - 35° dem Bestand im Teilgebiet des Bebauungsplanes angeglichen.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die prinzipiellen Festsetzungen bezüglich des Kniestocks beibehalten, jedoch bei eingeschossiger Bauweise in Teilbereichen des Bebauungsplanes, in denen zweigeschossige Bauweise zulässig ist, auch erhöhte Kniestöcke ermöglicht werden.

Walzbachtal, 28. Juli 1998



Löffel

Bürgermeister-Stellvertreter

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 28. Juli 1998 übereinstimmt.

Walzbachtal, den 29. Juli 1998

Löffel

Löffel
Bürgermeister-Stellvertreter







**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"VORNEN ZU SCHÄFERLOCH"**

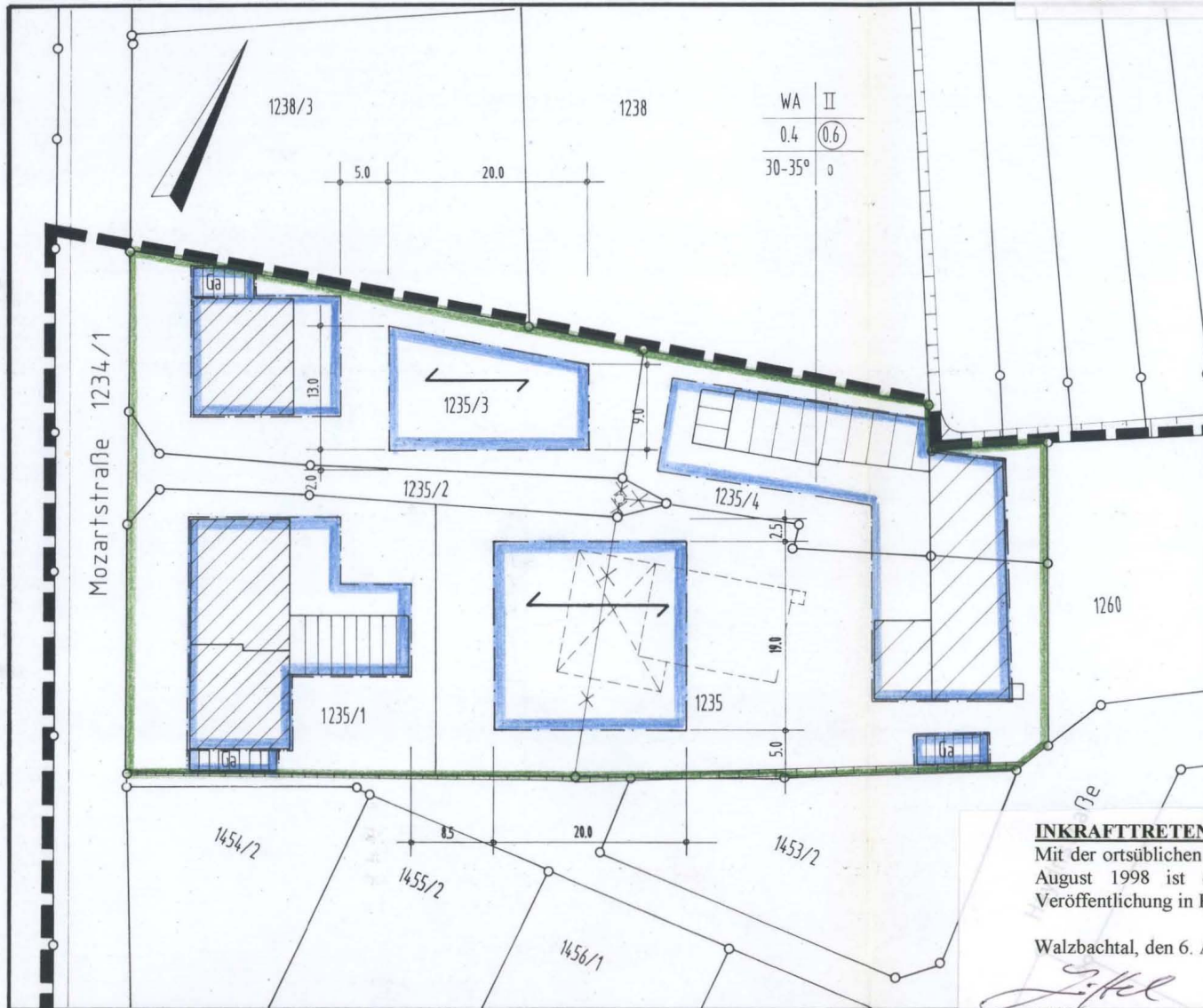
GEMEINDE WALZBACHTAL OT JÖHLINGEN
LANDKREIS KARLSRUHE

BETROFFENE GRUNDSTÜCKE:
FL.ST.-NR.: 1235, 1235/1, 1235/3, 1235/4, 1235/2

PLANUNG:
DIPL. ING. HERBERT FRÖHLICH FREIER ARCHITEKT
MARIE-ALEXANDRA-STR. 12 76135 KARLSRUHE
TEL.: 0721/33150 FAX.: 0721/387336

PLANZEICHEN

-  GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
-  ABGRENZUNG DES BEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
-  BAUGRENZE
-  FIRSTRICHTUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
- 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- 0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- 30-35° DACHNEIGUNG
- 0 OFFENE BAUWEISE



INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Walzbachtal am 6. August 1998 ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Walzbachtal, den 6. August 1998

Löffel

Löffel
Bürgermeister-Stellvertreter



BEKANNTMACHUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
AM 6. AUGUST 1998
48 TAGE DER VERPUBLIZIERUNG IN KRAFT
GETRETEN.
JÖHL, DEN 28.7.1998 MAHLER, BÜRGERMEISTER