A WA I 0,4 (0,5) 28-38° o	**B** WA II 0,3 (0,6) 28-38° o	**C** WA II 0,4 (0,7) 28-38° o	**D** WA II 0,4 (0,7) 35° △
E WA II 0,4 (0,7) 35° △	**F** WA II 0,3 (0,6) 28-38° △	**G** MD II 0,3 (0,6) 35-40° △	**H** MI II 0,4 (0,8) 45° △
I WA II 0,4 (0,8) 40° b_3	**J** WA II 0,4 (0,7) 35-40° o	**K** WA II 0,4 (0,8) 40° △	**L** WA I 0,3 (0,5) 28-38° o
M MI I 0,4 (0,5) 28-38° o	**N** MI II 0,3 (0,6) 45° △	**O** MD II 0,4 (0,7) 35-45° o	**P** MD II 0,4 (0,8) 35-45° o
R MD II 0,4 (0,8) 35-45° b_1	**S** GE II 0,4 (0,8) 10-35° b_2	**T** MI II 0,4 (0,7) 30-40° o	**U** MI I 0,3 (0,5) 28-38° o
V WA II 0,3 (0,5) 35° △	**W** WA II 0,3 (0,6) 35-40° o	**X** WA II 0,3 (0,6) 40° o	**Z** MI II 0,3 (0,6) 30-40° o

PFLANZSCHEMA ORTSRANDBEPFLANZUNG

Detail M = 1 : 200 (R tatz : m)

Art (Auswahl):

Obstbäume
Wildrose (Rosa rugosa)
Schlehe (Prunus spinosa)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus)
Heckenrose (Rosa canina)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Traubenkirsche (prunus padus)
Sal weide (Salix caprea aurita)
Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus)
Hundsrose (R. rubiginosa)
Schneeball (V. opulus)
Hartriegel (C. mas)
Flieder (Syringa vulgaris)
Feldrose (R. arvensis)
Heckenkirsche (L. xylosteum)
Pfeifenstrauch (C. lemoinei)

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BAuGB/BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt:
"Zulässig sind Baumärkte, Gartenbaubetriebe, Heimwerkermärkte und Lagerhäuser, Lagerplätze, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO.

1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ist talseits höchstens 0,5 m über der Hinterkante der Straßenoberfläche festzusetzen. Als Bezugspunkt dient die angrenzende Hinterkante der Straßenoberfläche, gemessen im Hauptlot, von der aus die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt.
Bergseits ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände (NG) in Gebäudemitte an der bergseitigen Hauptfront festzulegen.

1.2 Bauweise
Als besondere Bauweise, bg, wird die halboffene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, daß an die südöstliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann. Zu den übrigen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.
Als besondere Bauweise, bg, wird die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 120 m zugelassen.
Als besondere Bauweise, bg, wird die Reihenbauweise mit der Maßgabe festgesetzt, daß die Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze angebaut und durch Zwischenbauten (Garagen) zu einer geschlossenen Reihe verbunden werden müssen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)

2.1 Dächer
Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt. Als Ausnahme kann auch das Zeltdach zugelassen werden.
Bei eingeschossigen, freistehenden Gebäuden können auch Walmdächer zugelassen werden. Bei untergeordneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden kann unabhängig von der im Plan eingetragenen Maßen die Dachneigung bis auf 25° reduziert werden.
Ausnahme: In Gebiet "M" sind auch Flachgeraden zulässig. Bei Hanggaragen sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie weniger als 1,4 m über die Geländelage, im Mittel gemessen Geländeoberfläche hinausragen.
Dachfarbe: rot bis rotbraun

2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel je Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dacheinschnitte oder Dachgauben erstellt werden.

2.3 Traufhöhe/Firsthöhe
Die maximalen Traufhöhen dürfen betragen:
- bei Geschoßzahl I : bergseitig bis 3,50 m, talseitig bis 5,50 m
- bei Geschoßzahl II: bis 6,50 m
Als Fußmeßpunkt maßgebend sind die natürlichen Geländehöhen. (Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt OK Sparren/Außenwand).
Die maximalen Firsthöhen dürfen bis 3,0 m über der niedrigeren zulässigen Traufhöhe betragen (Bezugspunkt: Schnittpunkt OK Sparren/Außenwand).

2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen
Die baulichen Anlagen müssen aus gestalterischen Gründen ortstypisch mit einer offenen Regenrinne und mit einem Dachüberstand (Traufe) von 0,30 - 0,75 m ausgeführt werden.

2.5 Garagen und Nebengebäude
Die Garagen können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen errichtet werden. Ausnahmen sind nie unzulässig.
Bei Wohnwegen kann der Straßenabstand auf 3,0 m reduziert werden. Carports (offene Überdachte Stellplätze) und Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsanlage einzuhalten. Nebengebäude sind auf den Grundstücken bis 12 m² Grundfläche zulässig. Ihre Traufhöhe darf 2,50 m im Mittel gegenüber dem natürlichen Gelände nicht übersteigen (Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt OK Sparren/Außenwand).

2.6 Außenanlagen
An den Straßen und Wohnwegen sind zwischen öffentlicher Fläche und Baugrenze offene Vorgärten ohne Einfriedigungen anzulegen. In den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen bis zu 0,8 m Höhe zulässig.

2.7 Pflanzgebote, soweit nicht durch Artenbindung geregelt, sind durch das Anpflanzen bodenständiger Arten - vorzugsweise Obstbäume (Hochstämme) - zu erfüllen. Abweichungen, bedingt durch Einfahrten und Leitungstrassen, sind zulässig.

2.8 Böschungen
Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, Wegen und Plätzen entstehen, sind im Rahmen der Planzeichnung von den Grundstückseigentümern zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in dem an die öffentliche verkehrsfähige angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2.9 Wasserschutzzone
Soweit Gebäude vollständig oder nur teilweise innerhalb der Wasserschutzzone errichtet werden, dürfen diese nicht mit Öltanzungen ausgestattet werden. Auf die Wasserschutzverordnung wird hingewiesen.

3.0 Hinweise

Im Westteil des Plangebietes könnten Ausläufer eines römischen Gutshofes berührt werden. Das Landesdenkmalamt ist jeweils vier Wochen vor Beginn aller Hoch- und Tiefbaumaßnahmen zu benachrichtigen.
In jedem Bauantrag sind bei den Ansichten der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf mit Höhenangaben über NN der anschließenden Straße und den an das Grundstück angrenzenden Nachbargrundstücken darzustellen. Hierzu sind Geländeprofile entlang der Hausaußenwände vorzulegen.
Aus städtebaulichen Gründen werden hochformatige Fenster empfohlen.

Walzbachtal, den 11. Mai 1989

Müller
Bürgermeister-Stellv.

GEMEINDE WALZBACHTAL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes am 15.12.1988 beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am 02.03.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

BEBAUUNGSPLANENTWURF

Der Gemeinderat hat die 2. Änderung des Bebauungsplanentwürfe am 16.03.1989 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 3 (2) in der Zeit vom 31.03.1989 bis 02.05.1989 öffentlich ausgelegen.

SATZUNG

Der Gemeinderat hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 BauGB am 13.06.1989 als Satzung beschlossen.

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Er wird hiermit ausgefertigt.

14. Juni 1989

Müller
Bürgermeister-Stellv.

GEMEINDE WALZBACHTAL

ANZEIGE

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 11 BauGB am 15. Aug. 1989 dem Landratsamt Karlsruhe angezeigt.

INKRAFTTRETEN

Mit ortsüblicher Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens am 28. Sep. 1989 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes an Tage der Veröffentlichung gem. § 12 BauGB in Kraft getreten.

Nichtbeanstandungsvermerk Walzbachtal, den 28. Sep. 1989

Der Bürgermeister-Stellvertreter

GEMEINDE WALZBACHTAL

Amtliche Beglaubigung
Die Übereinstimmung mit dem Plankataster wird bestätigt.

PLANZEICHEN

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD — DORFGEBIET
- MI — MISCHGEBIET
- (GE) — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
- II — ZAHL DER ALS ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG
- O,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,7) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o — OFFENE BAUWEISE
- h — NUR HAUSTYPEN ZULÄSSIG
- b — BESONDERE BAUWEISE
- ED — MIN. 1PKW UND 1PKW-HALLEN ZULÄSSIG
- PLENTYHUS — MIN. 1PKW EINALLE VON
- GEP. BÄUME
  - A : ASCHEN
  - K : KASTANIE
  - L : LINDE
  - P : PLATANE
- a — FLÄCHE F. NEUANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ALSO: HOLUNDER, EBERESCHE, SCHNEEBALL, LIGUSTER, PFAFFENHÜTCHEN, KIRSCHE, HECKENROSE, KREUZDORN, SÖMMERFLIEDER, BLUTENTRAUBENHÜZIN, FLIEDER, SPIERSTRAUCH, FORSYTHIE
- G — FLÄCHEN Z. NEUANPFLANZUNG V. BÄUMEN UND STRÄUCHERN
  FELDAHORN, SANDBIRKE, EBERESCHE, MEHLBEERE, ÖHLEBERE, BAUMHASEL, HAINBUCHE, MANDELBAUM, ZIERKIRSCHE, ZIERAPFEL, SILBERAHORN, STRÄUCHER WIE VOR
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- HAUSGÄRTEN (PRIVAT)
- KINDERSPIELPLATZ (ÖFFENTL)
- BÄUMEHLE
- GA/GRA — FLÄCHE FÜR GARAGEN / GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GEHWEG
- FUSSTRIEFEN
- FAHRBAHN
- WOHNSTRASSE OHNE TRENNUNG VON FAHRBAHN UND GEHWEG BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- SICHTSCHEIN VON BAU- UND FREIZIH (BAUSTUCKE) IMPLIKATIONEN EINREIHUNG MIT 0,70m HOCH
- PARKPLÄCHEN
- TRAFOSTATION
- HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONST UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- ÜBRIGE DES SÜDLICHEN TEILS UNTERBERICHTS DES BEBAUUNGSPLANES
- LR — LEITUNGSRECHT KANAL
- V — GRÜNFLÄCHE ALS BÖSCHUNGSTEIL D. VERKEHRSANLAGE
- GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
- ELEKTR. ERDKABEL
- ZU(1) — ZUORDNUNG DER GEMÄSSAGEN ZUM HAUPTBEBAUE
- WASSERSCHUTZZONE
- LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHE VON BESL. BAUL. ANLAGEN FREIZUHALTEN
- MGEL BÖSCHUNG
- BEST BÖSCHUNG
- 206 — HÖHENLINIEN - BESTAND VOR ERSCHLIESSUNG IN M ÜBER NN (ANGABE OHNE GEWähR)
- MAUER

HINWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ART DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

A-A ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE ZUM BAUGEBIET

VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1-4 und 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2664), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 03.11.1983 (GBl. S. 577) in Verbindung mit §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 03.04.1985 (GBl. S. 51)

BEBAUUNGSPLAN „HALLE"

2. ÄNDERUNG

GEMEINDE WALZBACHTAL
ORTSTEIL WÖSSINGEN

RECHTSFESTSETZUNGEN
M 1:500

PLANUNG
DIPL.-ING. REINHARD PRÖLL
PFISTERGRUND 2
7500 KARLSRUHE 41
0721 / 40 75 88

DATUM 11.05.1989