

Begründung

Das Erfordernis der Änderung

Nach Aufstellung des Bebauungsplanes "Krummenacker - Sperling - Ziegelhütte" zeigte es sich, daß für die mehrgeschossige Hochbebauung zur Zeit der Bedarf und die Nachfrage nicht den ausgewiesenen Flächen entsprechen. Es wurde daher notwendig, das Programm zum Teil zu überarbeiten.

Anstatt der Hochbebauung wurde auf ca 2,1 ha Flachbebauung ausgewiesen. Für diese Bauweise besteht dagegen eine große Nachfrage. Weiterhin erfolgte im Bereich des Spielplatzes eine geringfügige Änderung bzw. Konkretisierung der vorhandenen Planung.

Bestehende Rechtsverhältnisse und neue bauliche Nutzung
Die Änderungen beziehen sich nur auf den bereits rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan "Krummenacker - Sperling - Ziegelhütte". Dieser Plan wurde vom Landratsamt am 13. Juli 1972 genehmigt.

Die bauliche Nutzung und Erschließung wurde in der Art nicht geändert. Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Grundflächenzahl festgelegt und in der Geschossflächenzahl etwas geringer als in den bestehenden Festsetzungen.

An der Erschließung des Gebietes wurde abgesehen von den Wohnwegen, die zusätzlich notwendig wurden, keine Änderungen vorgenommen.

Planungsstatistik

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca 2,1 ha. Voraussichtlich können 70 Wohneinheiten errichtet werden. Die Nettosiedlungsdichte wird etwa 85 Personen pro Hektar groß sein.

Kostenschätzung und Folgemaßnahmen

Die zusätzlichen städtebaulichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind unerheblich.
Da das Gelände weitgehend in Gemeindebesitz ist, ergeben sich keine Folgemaßnahmen.

5.0 Außenanlagen

- 5.1 Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,5 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig.
- 5.2 Entlang der Straßen und öffentlichen Wege sollen nur offene Vorgärten angelegt werden. Im Vorgartenbereich zwischen Straße und Gebäude können Rasen und Gehölze angepflanzt werden.
- 5.3 In besonderen Fällen (z.B. Eckgrundstücke und Grundstücke mit südlicher Erschließung) sind im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde Hecken und Mauern über 0,6 m zulässig.
- 5.4 Die Bestimmungen des Bebauungsplanes "Krummenacker - Sperling - Ziegelhütte" genehmigt vom 13.7.1972 haben für die Bebauungsplanänderung insoweit weiter Geltung, als sie mit den Bestimmungen dieser Änderungssatzung nicht in Widerspruch stehen.

Verfahrensvermerke

- Beschluß des Gemeinderats
Wettersbach zur Aufstellung
eines Bebauungsplanes.
(§ 2, Abs. 1, BBauG) am 10.8.1973
- Bebauungsplanentwurf vom
Gemeinderat Wettersbach gebilligt am 10.8.1973
- Bekanntmachung der Auslegung des
Bebauungsplanes im Wettersbacher
Anzeiger am 16.8.1973
- Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes gem. § 2, Abs. 6, BBauG vom 24.8.73 bis 24.9.1973
- Vom Gemeinderat Wettersbach als
Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 30.10.1973
- Genehmigt durch das Landratsamt
Karlsruhe (§ 11 BBauG, § 111, Abs. 5,
Satz 2, LBO) unter Nr. IV A 1/V2KU/De am 15.11.1973
- Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) mit
der Bekanntmachung am 11.1.1974
- Im Bürgermeisterrat Wettersbach
öffentlich ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG) vom 11.1.74 bis 24.1.74

PLANZEICHEN

- GRENZE DES BEB.-PL. "KRUMMENACKER
SPERLING - ZIEGELHÜTTE" - GENEHMIGT
- AM 13. JULI 1972
- REINES WOHNGEBIET
- MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- UNTERGESCHOSS (HANGGESCHOSS)
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ÖFFENTL. BAUWEISE
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- UMFORMERSTATION
- SPIELPLATZ
- PARKANLAGE
- PFLANZGEBOT
- GARAGEN
- MIT LEITUNGSRECHT BEL. FLÄCHEN
- SICHTFLÄCHEN (ANPFL. + EINF. MAX. 0,8m HOCH)
- DACHNEIGUNG
- HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES
- A-M BEZEICHNUNG DER BAUGEBIETE
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
- BAUGEBIET
- ZAH. DER
VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZ
GESCHOSSFLÄCHENZ
- BAUWEISE
- MAX. ZAHL DER
WOHNUNGEN JE GEBÄUDE

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "KRUMMENACKER - SPERLING - ZIEGELHÜTTE"

PLAN 1
M 1:4000
RECHTSFESTSETZUNGEN

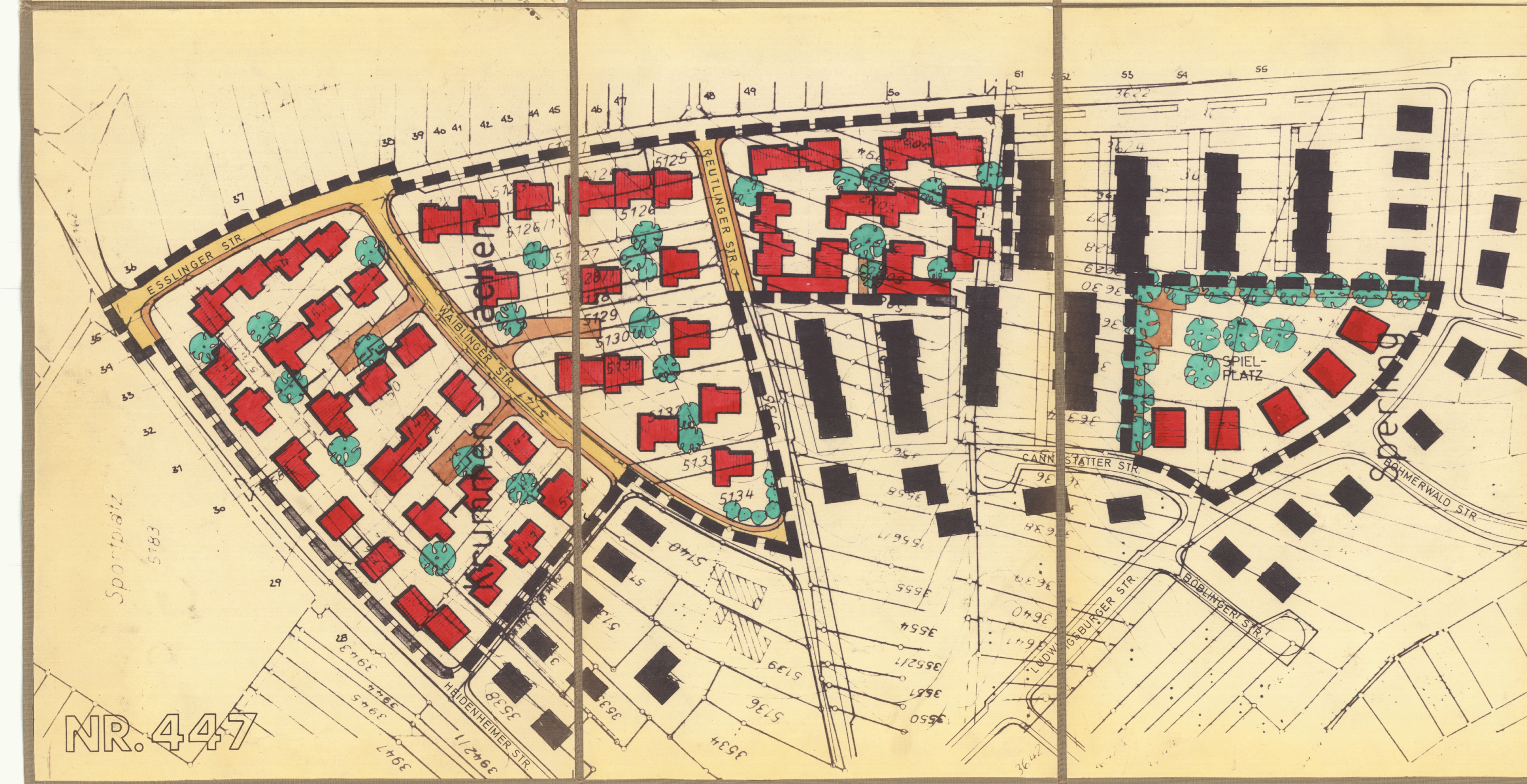
ARBEITSGEMEINSCHAFT
ORTS- UND REGIONALPLANUNG
DIPL.-ING. H. HOHLWEGLER
DIPL.-ING. REINHARD PROLL

7501 WETTERSBACH
WINGERTGASSE 19
7500 KARLSRUHE
REINHOLD-SCHNEIDER STR. 73
6972 TAUBERBISCHOFHEIM
WÜRZBURGER STR. 3
TELEFON 0721 / 40 44 84

WETTERSBACH, DEN 30.10.1973

GEZ. ROHRER
DER BÜRGERMEISTER

WETTERSBACH



Satzung (Schriftliche Festsetzungen)

Aufgrund des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 sowie § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 beschließt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.10.1973 die aufgestellte Bebauungsplanänderung als Satzung.

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.0 Höhenlage der baulichen Anlage

2.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist mindestens 0,2 m und höchstens 0,5 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festzulegen, von der aus der Anschluß des Grundstücks erfolgt. Dieses Maß wird für die Baugebiete A, B, D, E, F, G, I, K, L und M in Gebäudemitte genommen. Für die Baugebiete C und H gilt das Maß an der von der Erschließungsstraße her gesehen rechten Gebäudeecke. Diese Sonderregelung erfolgt, um den Einbau der Garagen im Kellergeschoß auf der anderen Gebäudeseite ohne große Abfahrten zu ermöglichen.

3.0 Garagen

3.1 Die Errichtung von Garagen ist - soweit durch Planzeichen geregelt - auf den ausgewiesenen Flächen zwingend. In den Baugebieten C und H sind die Garagen im Keller des Hauptgebäudes so unterzubringen, daß Abfahrten auf ein Minimum beschränkt bleiben. In den übrigen Fällen sind die Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

3.2 Ein Stauraum von 5 m ist vor jeder Garage zu errichten.

3.3 Wird die Garage als eigener Baukörper errichtet, was nur in begründeten Fällen geschehen soll (z.B. als Bindeglied zwischen zwei Wohnhäusern), so darf die Garage nur als eingeschossiger Baukörper in Erscheinung treten. Ist dies nicht möglich, so muß die Garage im Hauptgebäude untergebracht werden.

3.4 Zusammengefaßte Garagen müssen verdeckt-liegende Flachdächer haben.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Als Dachform sind Satteldächer und - soweit durch Planzeichen geregelt - auch alternativ Flachdächer bindend festgesetzt.

4.2 Der Schnittpunkt der geneigten Dachflächen (Unterkannte Spannen) mit der Gebäudefront (Kniestock) darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,4 m über der Deckenoberkante liegen. Eingeschossige Gebäude (auch bei I + IU) müssen ohne Kniestock errichtet werden.

4.3 Dachgauben sind nicht gestattet.

Bebauungsplan nach vorhandenen Unterlagen neu angefertigt.

Karlsruhe, den 3.4.1975
Stadtplanungsamt Karlsruhe

Quantin
(Dr. Martin)
Stadtoberbaudirektor

PLANZEICHEN

- HOHENLINIE
- VORSCHLAG FÜR GRENZZIEHUNG
- PFLANZVORSCHLAG

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "KRUMMENACKER - SPERLING - ZIEGELHÜTTE"

PLAN 2
M 1:4000
GESTALTUNGSPLAN

ARBEITSGEMEINSCHAFT
ORTS- UND REGIONALPLANUNG
DIPL.-ING. H. HOHLWEGLER
DIPL.-ING. REINHARD PROLL

7501 WETTERSBACH
WINGERTGASSE 19
7500 KARLSRUHE
REINHOLD-SCHNEIDER STR. 73
6972 TAUBERBISCHOFHEIM
WÜRZBURGER STR. 3
TELEFON 0721 / 40 44 84

WETTERSBACH, DEN 30.10.1973

GEZ. ROHRER
DER BÜRGERMEISTER

WETTERSBACH