

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "KRUMMENACKER - SPERLING - ZIEGELHÜTTE"

PLAN 1  
M 1:1000



## RECHTSFESTSETZUNGEN

ARBEITSGEMEINSCHAFT  
ORTS-UND REGIONALPLANUNG  
DIPL - ING H HOHLWEGLER  
DIPL - ING REINHARD PROLL  
LEITENDER ARCHITECT      VERLEHRENDEN BAULEITUNGSBEAUFTRAGTE

7501            WETTERSBACH  
WINGERTGASSE            19

7500            KARLSRUHE  
REINHOLD -SCHNEIDER STR 73

6972    TAUBERBISCHOFSSHEIM  
WURZBURGER STR            3

TELEFON    0721 / 40 44 84

WETTERSBACH, DEN 30.10. 1973

GEZ. ROHRER  
DER BÜRGERMEISTER

# WETTERSBACH

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "KRUMMENACKER - SPERLING - ZIEGELHUTTE"

## PLAN 2 M 1:1000 GESTALTUNGSPLAN



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

7501 WETTERS BACH  
WINGERT GASSE 19

7500 KARLSRUHE  
REINHOLD -SCHNEIDER STR 73

6972 TAUBERBISCHOF SHEIM  
WURZBURGER STR 3

TELEFON 0721 / 40 44 84

WETTERS BACH. DEN 30.10. 1973

GEZ. ROHRER

DER BÜRGERMEISTER

# WETTERS BACH

## 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 fast gleich und in der Geschößflächenzahl 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.

## 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 Gebäude-seite 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 (Unterkante 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.

## 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.
- 6.0 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 Bürgermeisteramt Wettersbach  
öffentlich ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG)

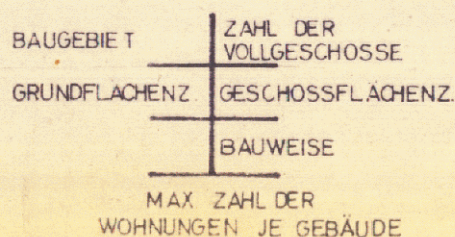
vom 11. 1. 74 bis 24. 1. 74

# PLANZEICHEN

- ..... GRENZE DES BEB.-PL. "KRUMMENACKER SPERLING - ZIEGELHÜTTE" — GENEHMIGT AM 13. JULI 1972
- WR REINES WOHNGEBIET
- II MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- U UNTERGESCHOSS (HANGGESCHOSS)
- o.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- o.7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- P ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- UMFORMERSTATION
- SPIELPLATZ
- PARKANLAGE
- PFLANZGEBOT
- Ga GARAGEN
- MIT LEITUNGSRECHT BEL. FLÄCHEN
- SICHTFLÄCHEN (ANPFL.+EINFR. MAX. o.8m HOCH)
- DN DACHNEIGUNG
- HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

**A-M** BEZEICHNUNG DER BAUGEBIETE

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE



# PLANZEICHEN

HÖHENLINIE  
VORSCHLAG FÜR GRENZZIEHUNG



PFLANZVORSCHLAG

Bebauungsplan nach vorhandenen Unterlagen neu angefertigt.

Karlsruhe, den 3.4.1975  
Stadtplanungsamt Karlsruhe

*Martin*

(Dr. Martin)  
Stadtoberbaudirektor