

GEMEINDE WALDBRONN
BEBAUUNGSPLAN BIRKEL

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN,
BEGRÜNDUNG

JUNI 1987

PLANUNG:
ARCHITEKTURBÜRO JAKUBEIT UND PARTNER, KARLSRUHE

Gemeinde Waldbronn
Bebauungsplan 'Birkel'
Schriftliche Festsetzungen, Begründung

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Stellung baulicher Anlagen
5. Überbaubare Grundstücksflächen
6. Anpflanzen von Bäumen
7. Nachrichtliche Übernahmen

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

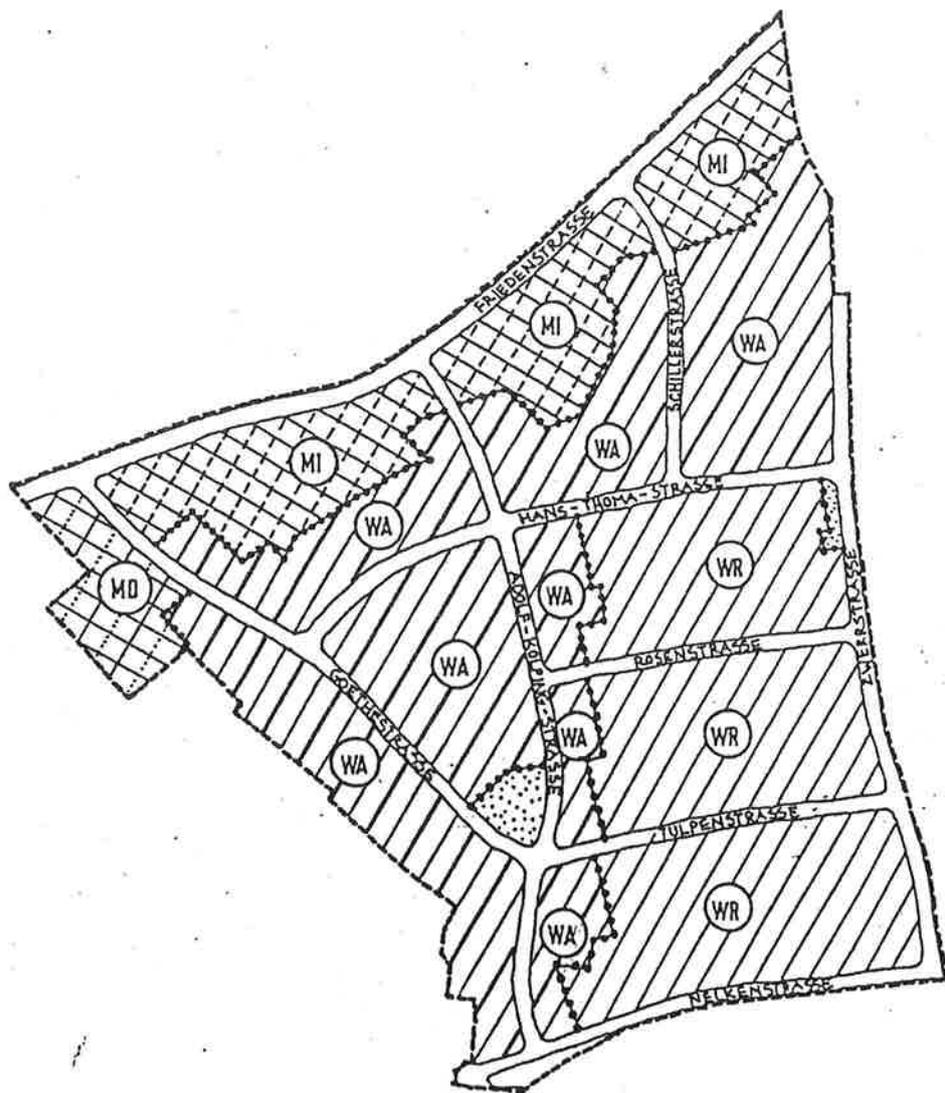
1. Hausgrößen
2. Dachform
3. Erweiterung freistehender, traufständiger Wohngebäude
4. Erweiterung freistehender, giebelständiger Wohngebäude
5. Erweiterung traufständiger Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtbreite über 12,00 m
6. Erweiterung der Reihenhäuser an der Hans-Thoma-Straße und der Rosenstraße
7. Sonderfälle Erweiterung
8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen
9. Garagenzufahrten
10. Private Grünflächen
11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
12. Einfriedungen

III. Begründung

Gemeinde Waldbronn
Bebauungsplan 'Birkel'

Schriftliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG und gemäß BauNVO in der
neuesten Fassung)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)



1.1. Dorfgebiet (§ 5 (1,2) BauNVO)

1.2. Mischgebiet (§ 6 (1-3) BauNVO)

Ausnahmen werden nach § 6 (3) BauNVO zugelassen.

1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 (1-3) BauNVO)

Ausnahmen werden nach § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 6 BauNVO zugelassen. Als Ausnahmen werden nicht zugelassen: Nr. 5 Tankstellen.

1.4. Reine Wohngebiete (§ 3 (1-3) BauNVO)

Ausnahmen werden nach § 3 (3) BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)
der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch GRZ und GFZ festgelegt. Eine Einschränkung ergibt sich durch Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baulinien, Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 17 BauNVO).

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (bei Einzelhäusern gemessen von der Erschließungsanlagenhinterkante in der Grundstücksmitte, bei Doppelhäusern gemessen von der Erschließungsanlagenhinterkante an der mittleren Grundstücksgrenze bis jeweils zum Schnittpunkt der Außenkante der Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut) wird wie folgt festgesetzt:

- a) bei festgesetzter Geschoßzahl I :
Straßenseite und Gartenseite 4,50 m
- b) bei festgesetzter Geschoßzahl II :
Straßenseite und Gartenseite 7,50 m

Um ein einheitliches Bild im bereits bebauten Gebiet 'Birkel' zu erhalten, gilt für die noch möglichen Neubauten folgender Zusatz: Die Höhe der Traufe von Neubauten darf die höchstge-

legene Traufe (absolute Höhe, gemessen über N.N.) der beiden seitlichen Nachbargebäude nicht überschreiten; daraus ergibt sich gegebenenfalls, daß die Traufhöhe unterhalb der maximal zulässigen liegen muß.

3. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Offene Bauweise ist festgesetzt, entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete.

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Alle Gebäude sind in ihrer Firstrichtung entsprechend dem Pfeileintrag im jeweiligen Baugebiet anzuordnen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

5.1. Die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefe erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

5.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Garagen und überdachte Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur in den im Bebauungsplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche müssen mindestens 1,00 m hinter der Baulinie zurückbleiben.

Ansonsten sind sie ausgeschlossen.

Ausnahmen können zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO.

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten im öffentlichen und im privaten Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BBauG)

7.1. Nachrichtliche Übernahme der Badenwerk Aktiengesellschaft, Betriebsverwaltung Hardt:

Die Stromversorgung neu hinzukommender Gebäude erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten als Freileitungs- oder Kabelanschluß.

Mit der Baulandumlegung sind die zu unseren Gunsten bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf eventuellen neu zu bildende Grundstücke zu übertragen.

7.2. Nachrichtliche Übernahme des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe:

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) hingewiesen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 73 LBO in der Fassung vom 01.04.1984)

1. Hausgrößen

1.1. Freistehende Wohngebäude dürfen eine Größe von maximal 16,00 x 12,00 m nicht überschreiten.

1.2. Doppelhäuser dürfen eine Gesamtbreite von 24,00 m und eine Tiefe von 14,00 m nicht überschreiten.

2. Dachform

2.1. Im gesamten Baugebiet sind für alle Wohngebäude geneigte Dächer vorgeschrieben. Die Dachneigung ist festgesetzt entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete.

2.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 40° unter folgenden Bedingungen zulässig: Alle Arten von Gauben sowie Dacheinschnitte dürfen eine Einzelbreite von 2,00 m nicht überschreiten und zusammen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge je Dachseite einnehmen. Die gemeinsame Anordnung von Gauben und Dacheinschnitten auf demselben Gebäude ist nicht zulässig.

2.3. Die Anordnung von Dachflächenfenstern und Glasziegeln ist in allen geneigten Dachflächen unabhängig von der Dachneigung zulässig.

2.4. Bei gartenseitiger Erweiterung giebelständiger Häuser ist eine Traufhöhe des Anbaues von maximal 7,50 m (gemessen vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenfläche Wand mit der Oberkante der Dachhaut) zulässig (vergl. II. 4.2.2.).

(Geändert durch Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 18. Mai 1988 zur Beseitigung der Rechtsdenken des Landratsamtes Karlsruhe aus dem Schreiben vom 03.05.1988).



2.5. Dachabschleppungen sind nur bei Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit einer Gesamtbreite von mehr als 12,00 m auf der Gartenseite zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter sein als die Hälfte der Trauflänge.

2.6. Der Dachüberstand wird wie folgt festgesetzt:

a) Ortgang

Die Dächer sind am Ortgang mit einem Dachüberstand von minimal 30 cm und maximal 80 cm auszuführen.

b) Traufe

Die Dächer sind an der Traufe mit einem Dachüberstand von minimal 40 cm und maximal 100 cm auszuführen (an der Traufe gemessen von Außenfläche Wand bis Vorderkante Regenrinne).

2.7. Die Dachflächen sind mit schuppenartigem Dachdeckungsmaterial zu versehen.

Die Dachflächen sind in der Farbe rotbraun bis dunkelbraun auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig ist die Verwendung von rotem bis hellbraunem Dachdeckungsmaterial.

Bei Doppelhäusern kann die Ausnahme nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist (öffentlich-rechtliche Baulast), daß beide Haushälften mit identischem Dachdeckungsmaterial versehen werden.

Die Dacheindeckung von Anbauten mit geneigten Dächern muß in Material und Farbe mit der des Daches des Haupthauses übereinstimmen.

(Geändert durch Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 18. Mai 1988 zur Beseitigung der Rechtsbedenken des Landratsamtes Karlsruhe aus dem Schreiben vom 03.05.1988).



3. Erweiterung freistehender, traufständiger Wohngebäude

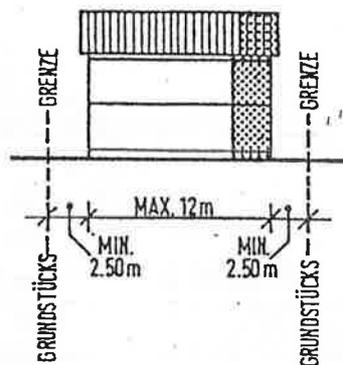
Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die im Lageplan gekennzeichneten bestehenden und neuzubauenden Gebäude.



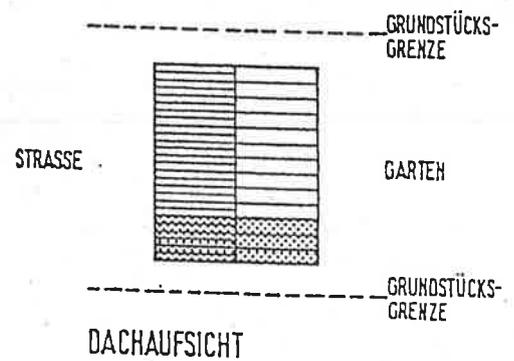
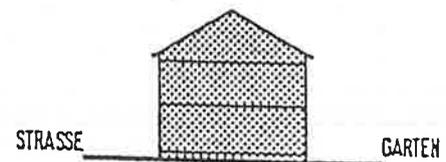
- 3.1. Freistehende Wohngebäude können bis zu einer Haustiefe von 12,50 m ein einfaches Satteldach haben. Wird eine Haustiefe von 12,50 m überschritten, gelten die nachfolgenden Festsetzungen (II.3.3. - 3.6.).

- 3.2. Seitliche Erweiterung ist bis zu einer Hausbreite von 12,00 m zulässig, wenn dabei die seitlichen Abstandsflächen nach LBO eingehalten werden. Bei seitlicher Erweiterung muß die vorhandene straßenseitige Gebäudeflucht aufgenommen werden und das vorhandene Dach mit gleicher Dachneigung und straßenseitig mit gleicher Trauf- und Firsthöhe verlängert werden.

ANSICHT STRASSESEITE



SEITENANSICHT



- 3.3. Gartenseitige Erweiterung zweigeschossiger Gebäude:

Es ist ein größenbeschränkter eingeschossiger Anbau und eine zweigeschossige Erweiterung möglich. In beiden Fällen muß der Anbau mindestens 50 cm gegenüber dem Hauptbau eingerückt werden.

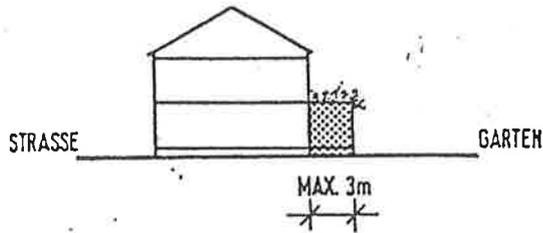
- 3.3.1. Eine eingeschossige Erweiterung darf eine Breite von zwei Dritteln der vorhandenen Hausbreite des Hauptbaus und eine Tiefe von 3 m nicht überschreiten. Es ist nur ein Anbau zulässig.

Das Dach kann als Flachdach, das entweder begrünt oder als Terrasse ausgebaut werden muß, oder als Pultdach, dessen First an der Hauswand liegen muß, ausgeführt werden. Das Pultdach muß die gleiche Neigung und die gleiche Dacheindeckung wie das Dach des Haupthauses haben.

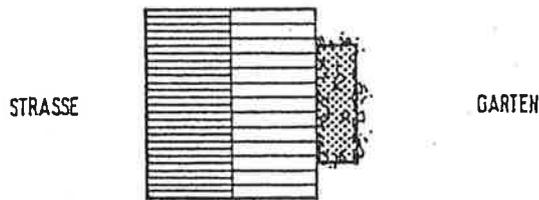
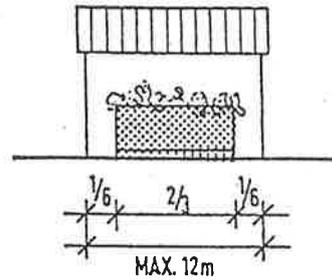
Beim Anbau eines Wintergartens mit Glásdach gelten die gleichen GröÙenfestsetzungen wie oben. Das Dach kann als Pult- oder Satteldach, dessen First rechtwinklig zum First des Haupthauses verláuft, ausgeföhrt werden. Die Dachneigung darf die Mindestangabe des Schabloneneintrags des jeweiligen Baugebiets unterschreiten, die Höchstangabe aber nicht überschreiten.

ANBAU MIT FLACHDACH

SEITENANSICHT



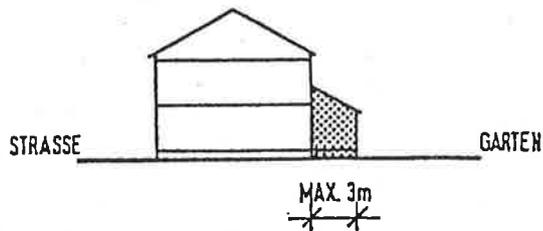
ANSICHT GARTENSEITE



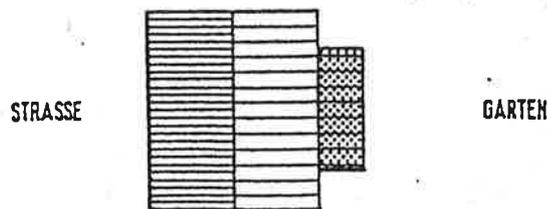
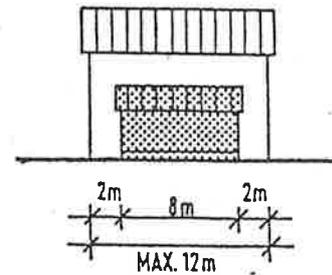
DACHAUFSICHT

ANBAU MIT PULTDACH

SEITENANSICHT

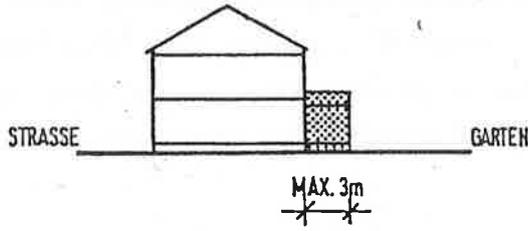


ANSICHT GARTENSEITE

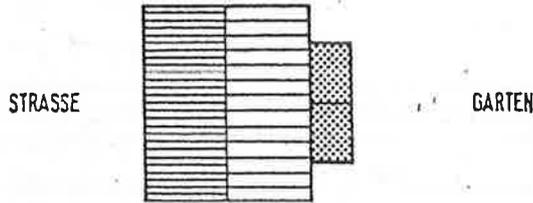
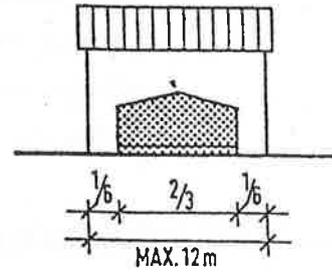


DACHAUFSICHT

WINTERGARTEN MIT GLASDACH SEITENANSICHT



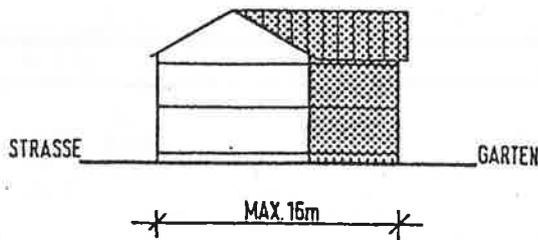
ANSICHT GARTENSEITE



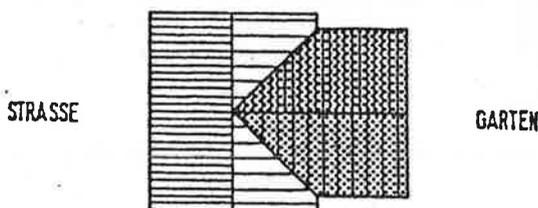
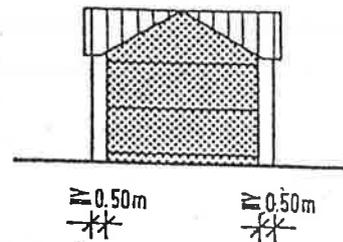
DACHAUFSICHT

3.3.2. Zweigeschossige Erweiterung ist nur mit Satteldach zulässig, dessen First rechtwinklig zur Straße verläuft. Das Satteldach soll an das bestehende, parallel zur Straße verlaufende Dach angeschlossen werden. Dabei muß die Traufhöhe der garten-
seitigen Dachfläche übernommen werden, die Firsthöhe darf nicht überschritten werden.
Die beiden Dachflächen des Satteldaches müssen die gleiche Neigung haben. Die Neigung muß gleich oder geringer sein als die des vorhandenen Daches.

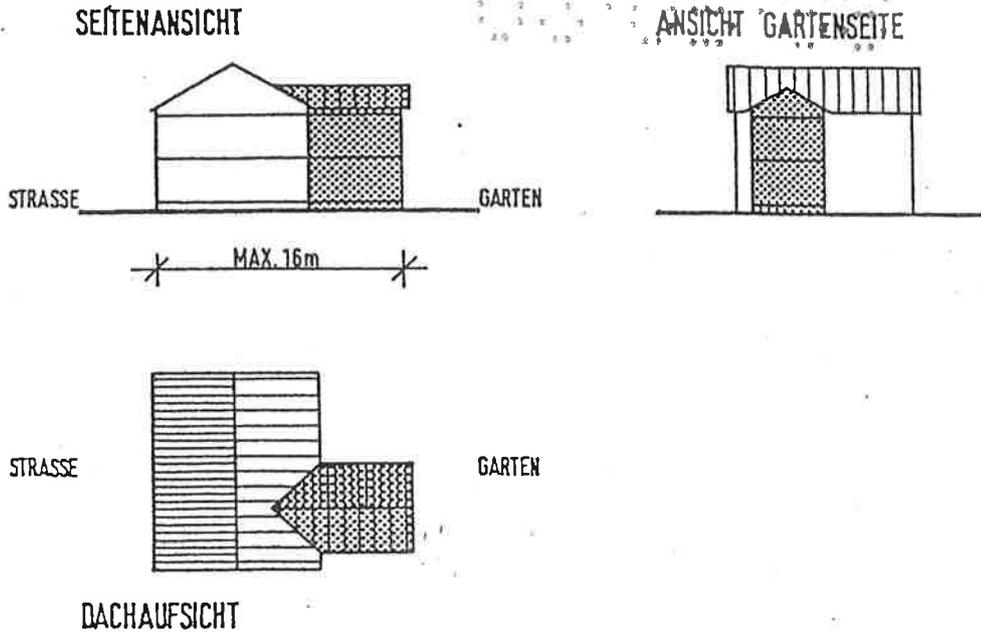
SEITENANSICHT



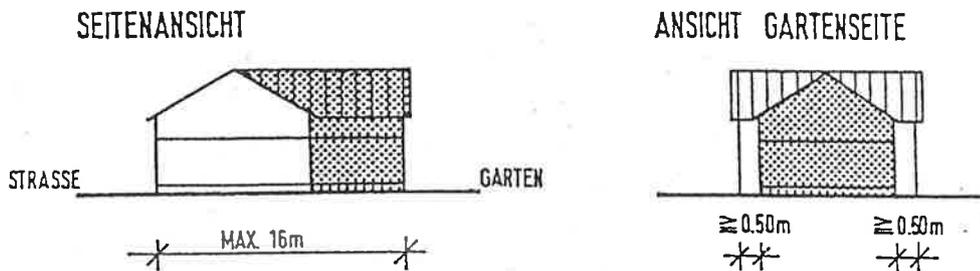
ANSICHT GARTENSEITE



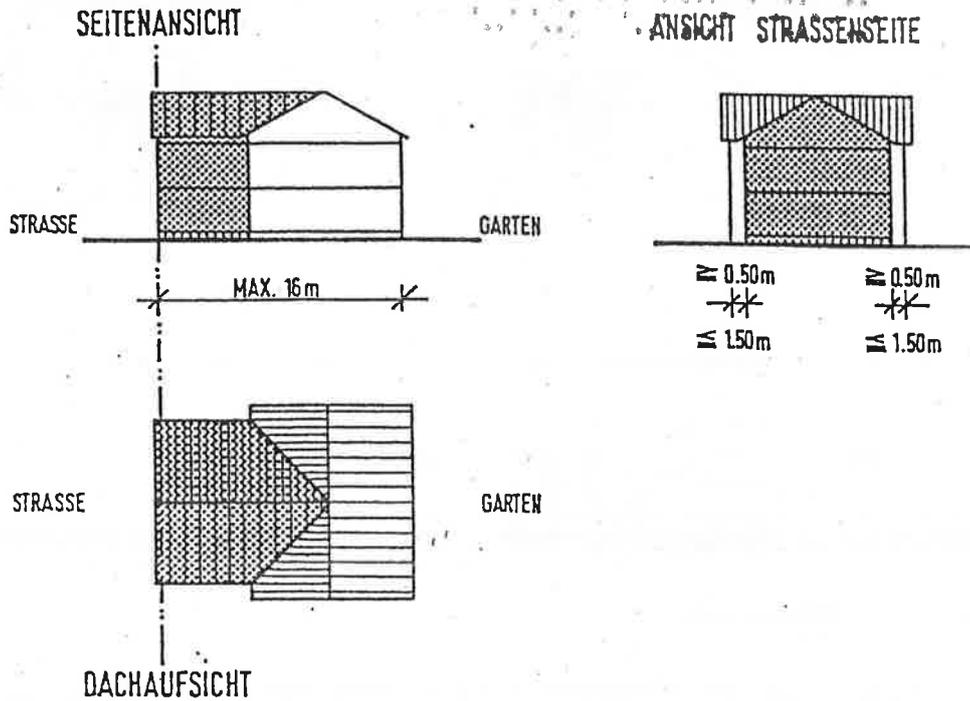
DACHAUFSICHT



- 3.4. Werden eingeschossige Gebäude mit Satteldach gartenseitig erweitert, muß der Anbau ein Satteldach haben. Das Dach muß ausgeführt werden wie unter II.3.3.2. beschrieben, desgleichen der Baukörper.



- 3.5. Straßenseitige Erweiterung ist möglich, wenn ein Gebäude hinter der im Bebauungsplan eingetragenen Baulinie steht. Es muß auf die Baulinie gebaut werden.
- Ein Anbau ist nur mit Satteldach zulässig, das an das vorhandene Dach anschließt wie unter II.3.3.2. beschrieben. Dabei muß die vorhandene straßenseitige Traufhöhe übernommen werden. Der Anbau muß beidseits der vorhandenen seitlichen Hauskanten mindestens 50 cm und maximal 150 cm zurückspringen. Der Rücksprung muß auf beiden Seiten gleich sein, der First muß mittig liegen.



- 3.6. Erweiterung von Doppelhäusern mit einer gesamten Hausbreite von maximal 12,00 m

Erweiterungsmöglichkeiten wie unter II.3.3. mit folgendem Zusatz:

Wird zunächst nur eine Doppelhaushälfte erweitert, muß auf die mittige Grundstücksgrenze gebaut werden.

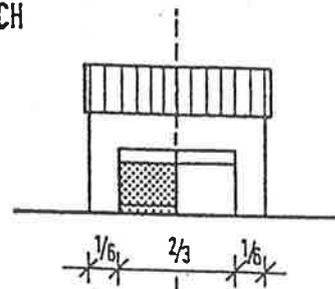
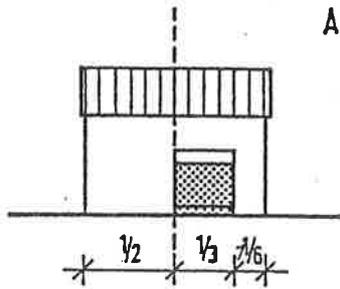
- 3.6.1. Bei eingeschossigem Anbau an die zweite Doppelhaushälfte muß die Bautiefe und Dachform (beim Pultdach auch Trauf- und Firsthöhe) des Anbaus der ersten Doppelhaushälfte übernommen werden.

Wird an die erste Doppelhaushälfte ein Wintergarten mit Glasdach angebaut, muß auch der Anbau an die zweite Doppelhaushälfte ein Wintergarten mit Glasdach sein. Dachform und -neigung sowie Trauf- und Firsthöhe müssen übernommen werden.

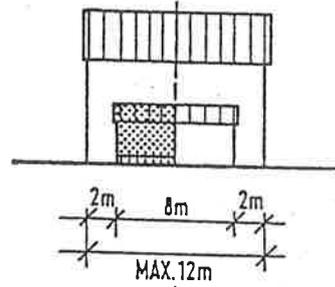
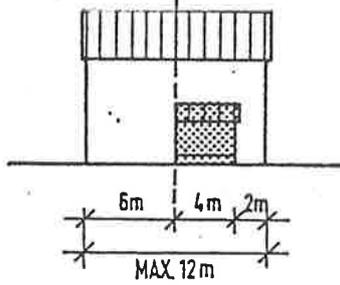
ERWEITERUNG DER ERSTEN DOPPELHAUSHÄLFTE

ERWEITERUNG DER ZWEITEN DOPPELHAUSHÄLFTE

ANBAU MIT FLACHDACH



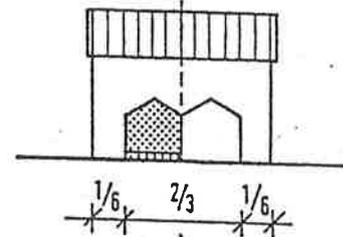
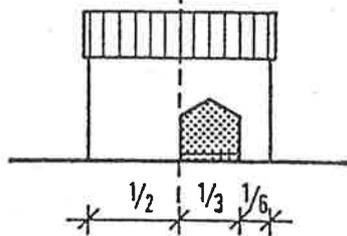
ANBAU MIT PULTDACH



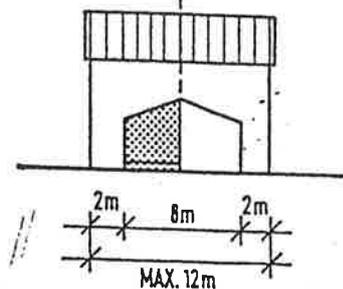
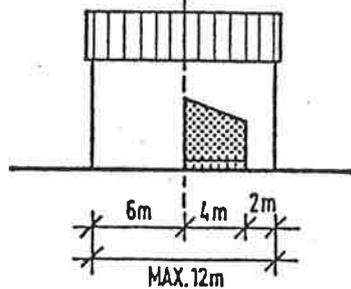
GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

WINTERGARTEN MIT GLASDACH



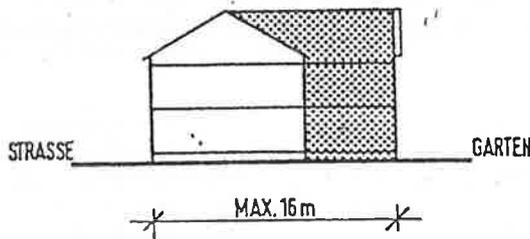
WINTERGARTEN MIT GLASDACH



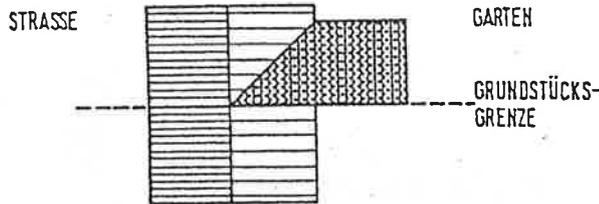
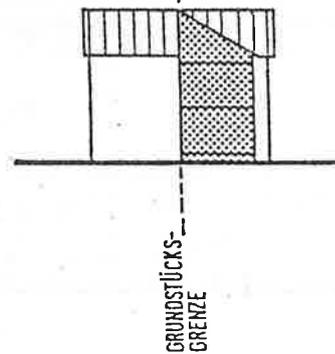
3.6.2. Bei zweigeschossiger Erweiterung muß der First über der mittleren Grundstücksgrenze liegen, so daß zunächst nur ein Pultdach entsteht. Bei zweigeschossiger Erweiterung der zweiten Doppelhaushälfte muß die vorhandene Dachneigung aufgenommen werden, so daß ein Satteldach mit zwei Dachflächen gleicher Neigung entsteht. Die Gestaltung der Gartenfassade muß einheitlich erfolgen.

ERWEITERUNG DER ERSTEN DOPPELHAUSHÄLFTE

SEITENANSICHT



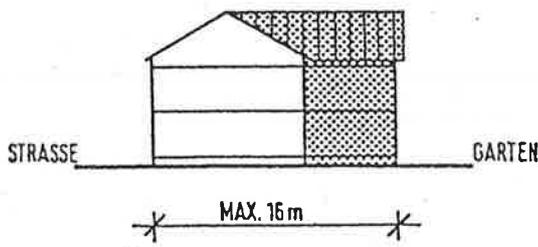
ANSICHT GARTENSEITE



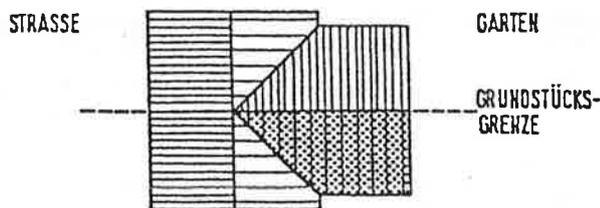
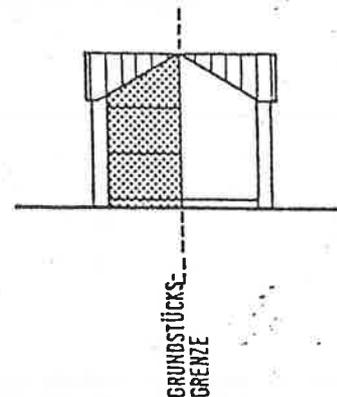
DACHAUFSICHT

ERWEITERUNG DER ZWEITEN DOPPELHAUSHÄLFTE

SEITENANSICHT



ANSICHT GARTENSEITE



DACHAUFSICHT

4. Erweiterung freistehender, giebelständiger Wohngebäude

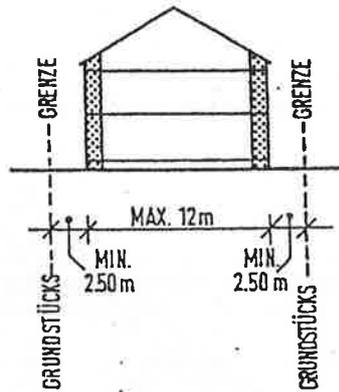
Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die im Lageplan gekennzeichneten bestehenden und neuzubauenden Gebäude.



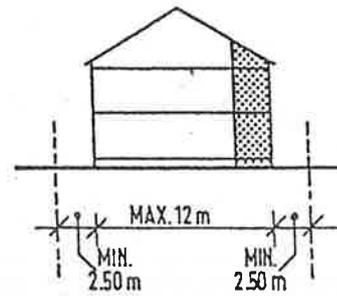
- 4.1. Seitliche Erweiterung ist bis zu einer Hausbreite von 12,00 m zulässig, wenn dabei die seitlichen Abstandsflächen nach LBO eingehalten werden. Die Erweiterung ist nur zulässig, wenn dabei ein symmetrisches Satteldach erhalten bleibt (d.h. beid-

seitige Erweiterung in gleicher Breite) oder ein vorhandenes asymmetrisches Satteldach zu einem symmetrischen erweitert wird.

ANSICHT STRASSESEITE



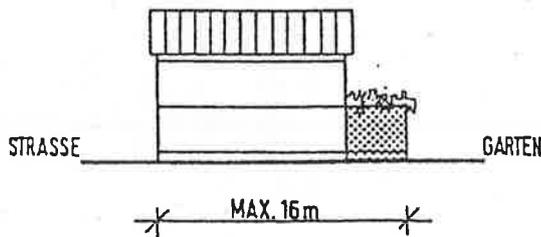
ANSICHT STRASSESEITE



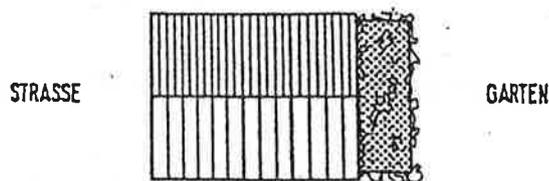
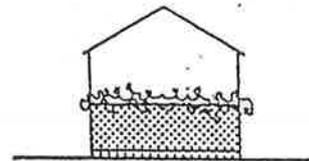
4.2. Gartenseitige Erweiterung ist bis zur Baugrenze (d.h. bis zu einer maximalen Gesamthaustiefe von 16,00m) zulässig. Die vorhandene Hausbreite darf dabei nicht überschritten werden. Für zweigeschossige Häuser ist eine eingeschossige und eine zweigeschossige Erweiterung zulässig.

4.2.1. Eingeschossige Erweiterung ist nur mit Flachdach zulässig, das entweder begrünt oder als Terrasse ausgebildet werden muß.

SEITENANSICHT



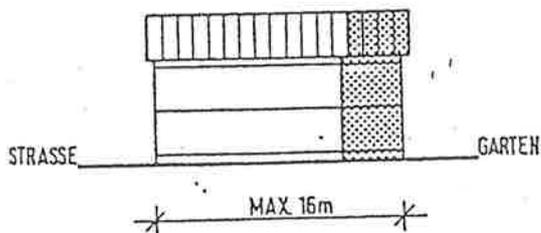
ANSICHT GARTENSEITE



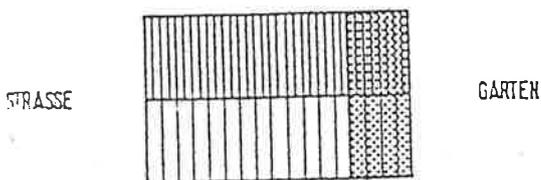
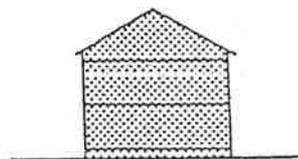
DACHAUFSICHT

4.2.2. Zweigeschossige Erweiterung ist nur mit Satteldach zulässig, dabei muß die vorhandene Firsthöhe sowie die vorhandene Dachneigung übernommen werden. Das Satteldach des Anbaus muß symmetrisch sein. Unter dem symmetrischen Satteldach kann der Baukörper asymmetrisch eingestellt werden, wenn unterhalb der verbleibenden Dachfläche(n) im 1. Obergeschoß ein Balkon (Balkone) oder eine Loggia (Loggien) ausgeführt werden.

SEITENANSICHT

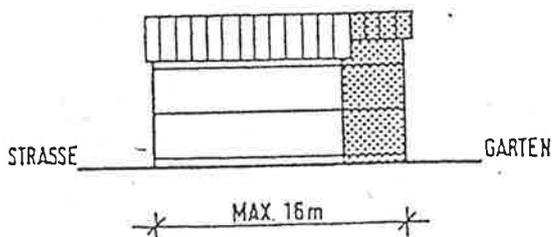


ANSICHT GARTENSEITE

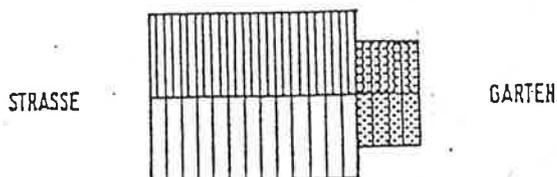
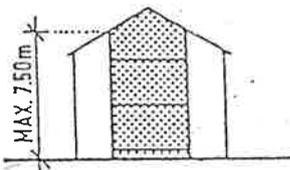


DACHAUFSICHT

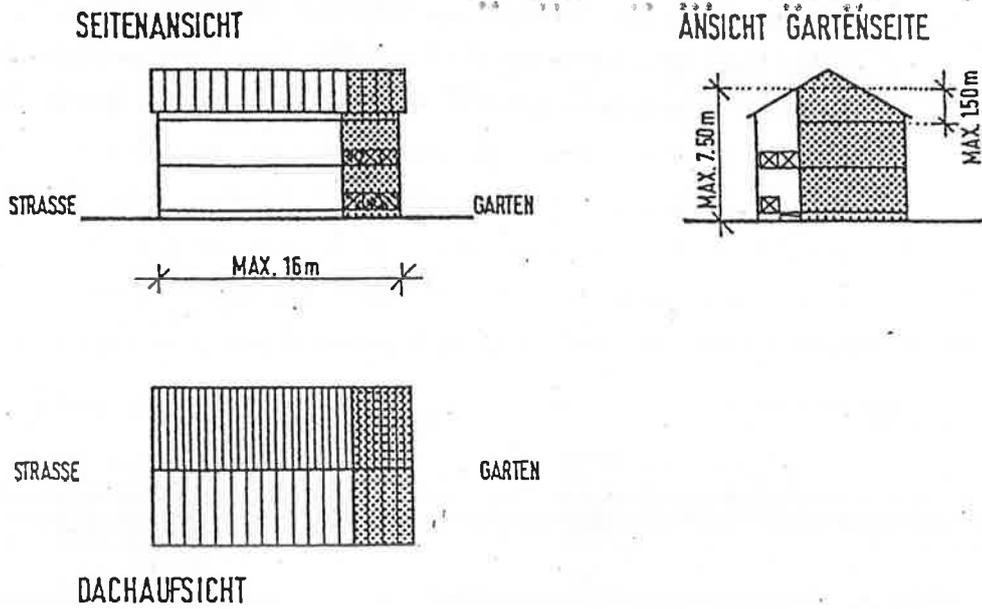
SEITENANSICHT



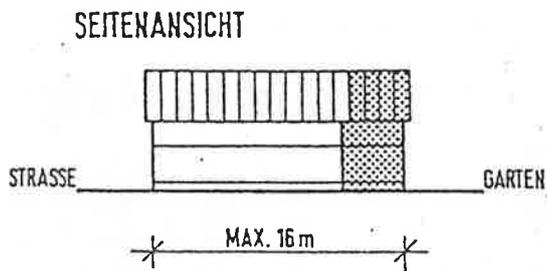
ANSICHT GARTENSEITE



DACHAUFSICHT



- 4.3. Werden eingeschossige Gebäude mit Satteldach gartenseitig erweitert, muß der Anbau ein Satteldach haben, das ausgeführt werden muß wie unter II.4.2.2. beschrieben, desgleichen der Baukörper.



5. Erweiterung traufständiger Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtbreite von über 12,00 m

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die im Lageplan gekennzeichneten bestehenden und neuzubauenden Gebäude.



- 5.1. Seitliche Erweiterung ist zulässig, wenn dabei die Abstandsflächen nach LBO eingehalten werden. Bei Doppelhäusern darf eine maximale Breite von 12,00 m pro Doppelhaushälfte nicht überschritten werden.

Bei seitlicher Erweiterung muß die straßenseitige Gebäudeflucht aufgenommen werden und das vorhandene Dach in gleicher Dachneigung, straßenseitig mit gleicher Trauf- und Firsthöhe verlängert werden. (siehe II.3.2.).

5.2. Gartenseitige Erweiterung ist bis zur Baugrenze (d.h. bis zu einer maximalen Gesamthaustiefe von 14,00 m) zulässig.

Der Anbau muß seitlich mindestens 50 cm gegenüber den seitlichen Kanten des Haupthauses zurückspringen. Bei Doppelhäusern darf auf die Grundstücksgrenze, die zwischen den beiden Doppelhaushälften verläuft, gebaut werden.

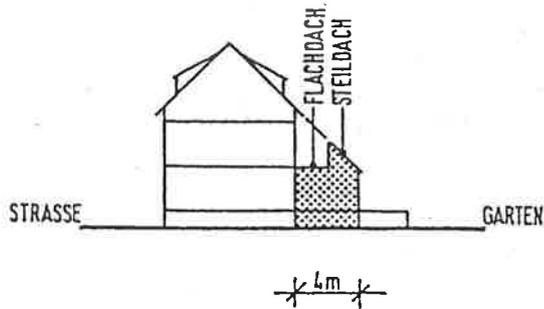
Es ist

- a) eine Erweiterung mit Dachabschleppung (es gilt II.2.5.),
- b) ein eingeschossiger Anbau (es gilt II.3.3.1. bei Mehrfamilienhäusern und II.3.6.1. bei Doppelhäusern) möglich.

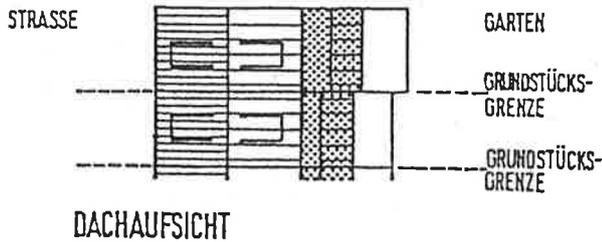
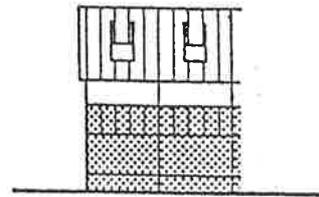
6. Erweiterung der Reihenhäuser an der Hans-Thoma-Straße und der Rosenstraße

Es ist nur eine gartenseitige, eingeschossige Erweiterung zulässig. Für den Anbau ist eine Kombination von Flachdach und Steildach vorgeschrieben: Der als Terrasse auszubildende Flachdachteil ist vom Obergeschoß aus zugänglich. Die gartenseitige Brüstung der Terrasse wird durch ein Steildachteil gebildet. Es muß in etwa in der Verlängerung des Hauptdaches liegen und die gleiche Neigung haben wie dieses (45°). Der seitliche Sichtschutz zum Nachbarn kann durch eine Holz- oder Mauerwerkswand gebildet werden, deren oberer Abschluß in etwa von der Traufe des Hauptdaches bis zur Brüstung der Terrasse verläuft.

SEITENANSICHT



ANSICHT GARTENSEITE



7. Sonderfälle:
Erweiterung der Gebäude auf folgenden Flurstücken:



Flurstück 470/1

Eine eingeschossige Erweiterung ist nicht zulässig.
Zweigeschossige Erweiterung innerhalb des Baufeldes wie
unter II.4.2.2. beschrieben ist zulässig.

Flurstücke 471, 466, 457, 456/2, 454

Ein- oder zweigeschossige gartenseitige Erweiterung bis zur Baugrenze ist zulässig.

Flurstück 436

Eine eingeschossige Erweiterung ist nicht zulässig. Zweigeschossige Erweiterung innerhalb des Baufeldes wie unter II.4.2.2. beschrieben ist zulässig mit folgendem Zusatz: Auf der nordwestlichen Giebelseite muß das Dach in gleicher Weise abgewalmt werden wie auf der südöstlichen Giebelseite des bestehenden Hauses an der Friedenstraße.

Flurstück 401/1

Gartenseitige, ein- oder zweigeschossige Erweiterung wie unter II.3.3.1. und II.3.3.2. beschrieben ist zulässig. Einschränkung der Breite des Anbaus durch Baugrenzen.

Flurstück 399

Eine eingeschossige Erweiterung ist nicht zulässig. Seitlicher zweigeschossiger Anbau mit Satteldach, wie unter II.3.3.2. beschrieben, ist zulässig. Einschränkung der Breite des Anbaus durch Baulinie und Baugrenze.

Flurstück 2816

Für das ausgewiesene quadratische Baufeld ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Zeltdach vorgeschrieben. Das neue Gebäude kann mit dem alten verbunden werden. Der Verbindungsbau darf ein- oder zweigeschossig ausgeführt werden, die Dachform ist freigestellt.

Flurstück 2821

Erweiterung innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes ist zulässig. Auf der Westseite muß auf die Baulinie gebaut werden, dabei muß das vorhandene asymmetrische Satteldach zu einem sym-

metrischen erweitert werden.

Bei Anbau an die Nordseite muß auf die Baulinie gebaut und das Dach mit vorhandener Firsthöhe und Dachneigung verlängert werden. Der First muß im gleichen Winkel abgedreht werden wie der Baukörper (vorgeschrieben durch die Baulinie).

Eingeschossige Erweiterung mit Flachdach ist nicht zulässig.

Flurstück 2919

Eine eingeschossige Erweiterung ist nicht zulässig.

Zulässig ist eine zweigeschossige Erweiterung innerhalb des Baufeldes wie unter II.3.3.2. beschrieben.

Flurstücke 2907 und 2907/1

Es kann nach den Vorschriften für Erweiterung von traufständigen Doppelhäusern mit einer Gesamtbreite über 12,00 m erweitert werden (siehe II.5.1. und II.5.2.).

Darüber hinaus sind folgende Möglichkeiten für zweigeschossige gartenseitige Erweiterung zulässig:

- a) Erweiterung wie unter II.3.6. beschrieben mit folgendem Zusatz: Der Anbau darf eine Gesamtbreite von 12,00 m nicht überschreiten (6,00 m pro Doppelhaushälfte).
- b) Erweiterung wie unter II.3.6.1. beschrieben
- c) Pro Doppelhaushälfte eine Erweiterung wie unter II.3.3.2. beschrieben mit folgendem Zusatz: Es muß auf die mittlere Grundstücksgrenze gebaut werden, so daß ein Doppelgiebel entsteht, wenn beide Doppelhaushälften erweitert werden. Baukörper und Dach der Anbauten müssen gleich ausgeführt werden. Die Fassadengestaltung muß einheitlich erfolgen.

8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen

8.1. In Dorfgebiet und Mischgebiet dürfen Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen pro Grundstück insgesamt eine Grundfläche von 192 m² nicht überschreiten.

In allgemeinem und reinem Wohngebiet dürfen Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen pro Grundstück eine Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten.

8.2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen eingeschossig erstellt werden.

Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche (an allen Gebäudeecken vermittelt berechnete Geländehöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

8.3. Dachform

8.3.1. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen ein Satteldach mit First in Längsrichtung haben.

Ausnahmen können zugelassen werden.

Ausnahmsweise zugelassen sind: Pult- oder Flachdächer bei Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen mit einer Grundfläche von weniger als 20 m².

8.3.2. Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen mit geneigten Dächern ist die Dachneigung wie folgt festgelegt :

minimal zulässige Dachneigung: 30°

maximal zulässige Dachneigung entsprechend den Eintragungen der maximal zulässigen Dachneigung in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete.

8.3.3. Für die Deckung der geneigten Dächer darf nur eine Schuppendeckung verwendet werden. Nicht zulässig ist die Deckung mit Wellplatten.

8.4. Garagen innerhalb von Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoß liegen. Im freistehenden Wohngebäude ist maximal eine Doppelgarage mit einer Garageneinfahrt zulässig, deren Breite 5,50 m nicht überschreiten darf. Im Doppelhaus ist pro Doppelhaushälfte eine Einzelgarage mit einer Garageneinfahrt zulässig, deren Breite 3,00 m nicht überschreiten darf.

9. Garagenzufahrten

Pro Grundstück ist nur eine Garagenzufahrt zulässig. Sie darf im Bereich des Vorgartens eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten.

10. Private Grünflächen

10.1. Vorgärten (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Als Vorgarten wird bezeichnet: die Fläche zwischen Erschließungsanlagenhinterkante und Baulinie bzw. straßenseitiger Baugrenze bzw. straßenseitiger Abgrenzung der Fläche für Nebenanlagen.

Die Vorgärten sind als Ziergärten mit Rasen einzusäen oder mit entsprechenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und zu pflegen. Sie sind von jeder Bebauung freizuhalten.

10.2. Die privaten Gärten sind abgesehen von den Flächen für Nebenanlagen (siehe I.5.2.) von jeder Bebauung freizuhalten. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude müssen verputzt oder als geschlammtes Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Wenn aus Energiespargründen nachträgliche Wandverkleidungen zur Wärmedämmung ausgeführt werden, sind nur verputzte oder geschlammte Vormauerschalen, Thermoputz oder ähnliche Ausführungen zulässig.

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen.
Für die Sockel sind Ausnahmen zulässig: Sie können durch einen dunklen Anstrich, Verkleidung mit Naturstein, Sichtbeton oder ähnliche Ausführungen abgesetzt werden.

12. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind Sockel bis 30 cm Höhe mit abschließendem Holzlattenzaun oder schmiedeeisernem Gitter sowie Hecken bis maximal 1,00 m Höhe über dem Gehweg zulässig.

Waldbronn, den 21. September 1987



Glaser

Glaser, Bürgermeister

