

S a t z u n g

zum Bebauungsplan "Fahltor"  
der Gemeinde Odenheim  
nach § 10 BBauG

I. Aufgrund § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl.I.S.341) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl.S.129) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg, § 111, beschließt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.Juni 1967 den für das Gebiet "Fahltor" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.

II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- a) Gestaltungsplan (Blatt 2) M. 1:1000,
- b) Straßen- und Baulinienplan (Blatt 3) M. 1:1000,
- c) Hausquerschnitte (Blatt 4) M. 1:200,
- d) Straßenlängsschnitte (Blatt 5) M. 1:500/100,
- e) Begründung nach § 9, § BBauG,
- f) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 bis 8.

III. Der genehmigte Bebauungsplan tritt nach § 12 BBauG nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Baugebietes (~~mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke~~) gilt als reines Wohngebiet gemäß § 3 Raumnutzungsverordnung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Überbauung der Grundstücke gelten die Festsetzungen im Gestaltungsplan, in Verbindung mit § 17 BauNVO. Hierbei sind die Vorschriften des § 4 dieser Satzung über die Gestaltung der Bauten einzuhalten.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

### § 3 Bauweise

1. Für das Neubaugebiet ist genau dem Gestaltungsplan die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die zulässige Geschoßzahl, die Stellung und die Flurstrichung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
3. Für die Stellung und den Abstand der einzelnen Gebäude sind die Einzeichnungen im Gestaltungsplan maßgebend. Der Abstand der freistehenden Hauptgebäude untereinander beträgt mindestens 9 m.

### § 4 Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.  
Die Mindest- und Höchstausgröße beträgt 8/12 bis 10/14 m.
2. Für die Zahl der Hauptgeschosse der Wohngebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
3. Die Gebäudehöhe darf, von Oberkante Erdgeschoßdecke bis zur Dachtraufe gemessen,  
bei Garagen 2,50 m  
bei den 2-gesch. Hauptgebäuden 5,80 m  
nicht überschreiten.  
Um die zugelassene Gebäudehöhe zu erreichen, ist es erlaubt, die Hauptgesimshöhe bis zu 0,40 m über der obersten Geschoßdecke anzutragen.
4. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden, und sie soll bei den 2-geschossigen Wohngebäuden höchstens 0,60 m betragen.  
Die Einzeichnungen auf den beigelegten Querschnitten sind grundsätzlich einzuhalten.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
6. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

7. Die Dachhöhe der Wohnhäuser, gemessen von Oberkante Traufe bis Oberkante First, beträgt einheitlich 2,60 m, was einer Dachneigung bei einer Haustiefe von 9 m von  $30^\circ$  entspricht.  
Die Dachneigung der Garagen darf  $18^\circ$  nicht übersteigen. Flachdach ist zugelassen.
8. Bei den Hauptgebäuden ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten.  
Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachgeschosses muß durch liegende Fenster (nicht durch Dachgauben) erfolgen.
9. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

#### § 5 Garagen

1. Die Garagen müssen entsprechend dem Gestaltungsplan angeordnet werden.
2. Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
3. Garagen müssen 1-geschossig erstellt werden.
4. Die Unterbringung der Garagen im Hauptgebäude ist grundsätzlich erlaubt, vorausgesetzt, daß das Fahrzeug in seiner ganzen Länge vor der Garage abgestellt werden kann mit einer Neigung von höchstens 2 %, und das Vorgartengelände keine schachttartige Durchschneidung erfährt.

#### § 6 Anstrich und Verputz der Gebäude

1. Die Außenseiten der Hauptgebäude und Garagen sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln usw.) Auffallende Farben dürfen nicht verwendet werden.
2. Die Baurechtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.  
Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farben aufeinander abzustimmen.

- 4 -

### § 7 Einfriedigungen und Vorgärten

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Vorgärten sind  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinter-  
pflanzung aus bodenständigen Sträuchern, oder  
einfache Holzausmauerung mit Heckenhinterpflanzung, oder  
Drahtgeflecht aus Rahmen oder Rohren aus Winkelstahl mit Hecken-  
hinterpflanzung.  
Die Gesamthöhe darf das Maß von 1,0, im Bereich des Sichtdreiecks  
von 0,80 m, nicht überschreiten.  
Die Festsetzung der Form der Einfriedigung für die einzelnen  
Straßenlage erfolgt durch besondere Satzung.
2. Seitliche Abgrenzungen im Vorgartengelände sollen nach Möglichkeit  
ganz unterblieben. Zugelassen sind Hecken bis höchstens 0,40 m  
Höhe.
3. Seitliche Abgrenzungen hinter der Faßflucht sind mit Maschendraht  
und einbetonierte Pfeosten in 1 m Höhe über Gelände zulässig.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht ge-  
stattet.
5. Die Vorgärten sind nach Fertstellung der Gebäude als Ziergärten  
oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung  
von Bäumen oder Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
6. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

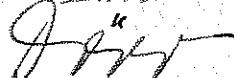
### § 8 Ausnahmen

#### **rechts**

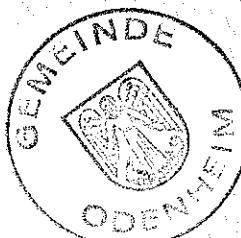
Die ~~zuständige~~ Behörde kann nach Anhörung der Gemeinderatssitzung auf  
Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Ausnahmen von Be-  
stimmungen dieser Vorschriften erteilen. Die Ausnahme kann an Bedin-  
gungen geknüpft werden.

Odenheim, den 25. JAN. 1967.

Der Gemeinderat:



Bürgermeister



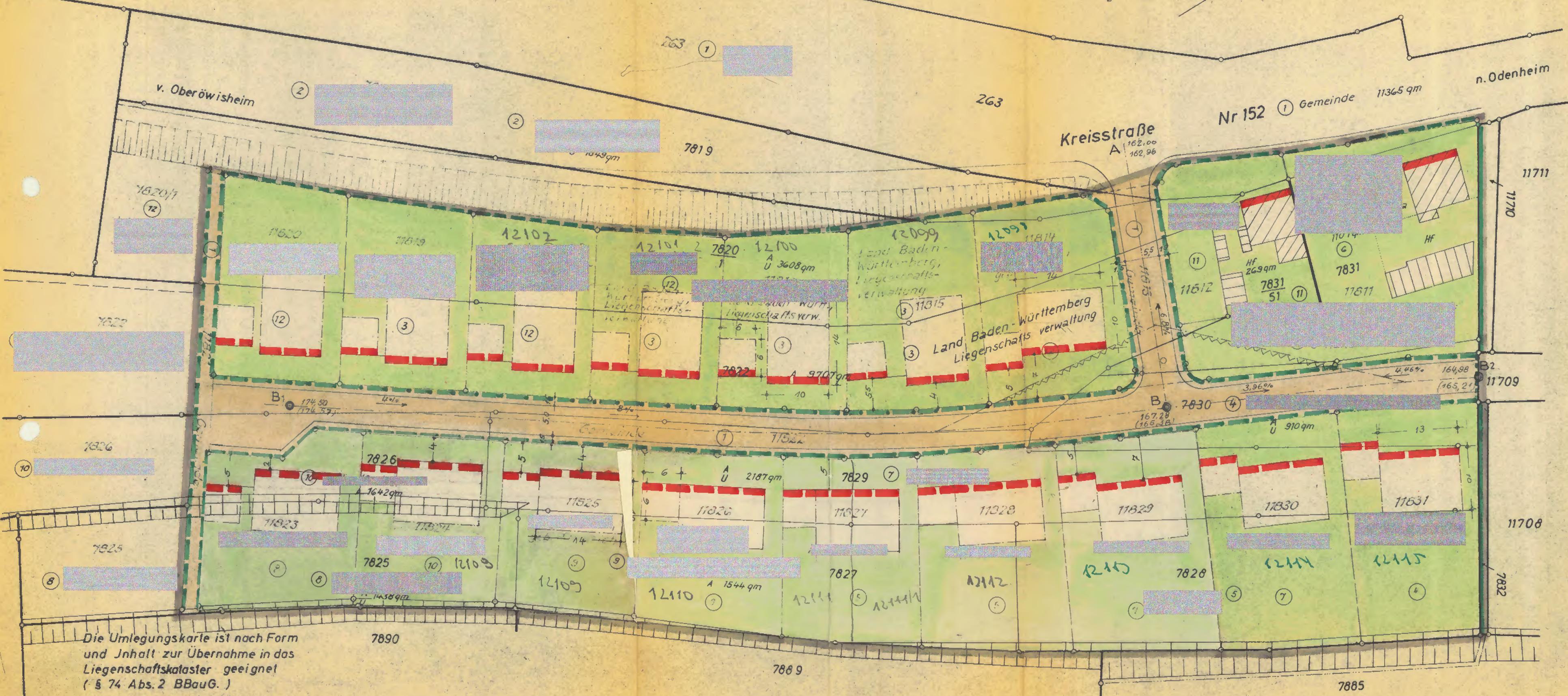
# GEMEINDE ODENHEIM<sup>5</sup>

## BEB. PLAN „FAHLTOR“

STRASSEN - U. BAULINIENPLAN

M. 1:500

BEARBEITET NACH DER UMLEGUNG

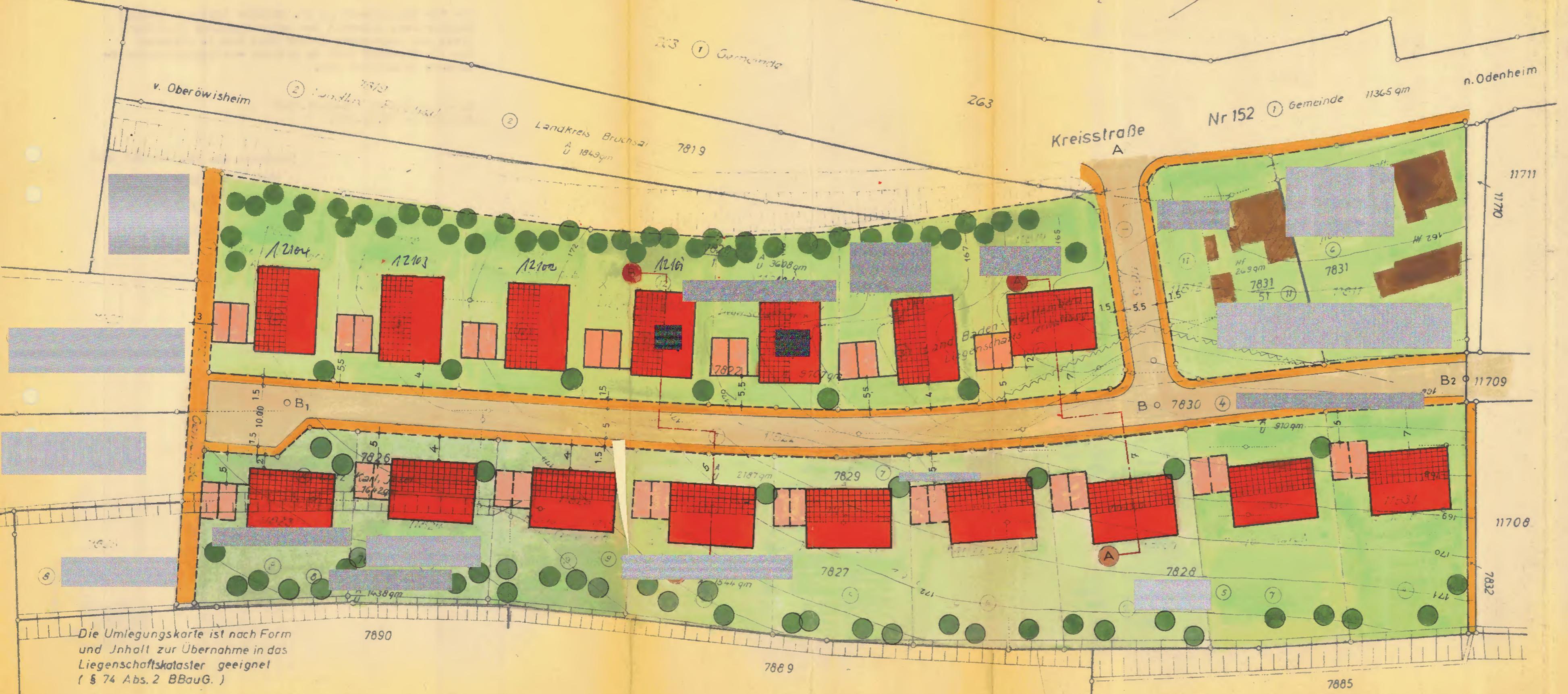


# GEMEINDE ODENHEIM

## BEB. PLAN „FAHLTOR“ GESTALTUNGSPLAN

1: 500

BEARBEITET NACH DER UMLEGUNG



[Color Box]	VORHANDENE BEBAUUNG
[Red Box]	NEUE BEBAUUNG 2 GESCH.
[Pink Box]	GARAGE 3 x 6
[Orange Box]	GARAGE 3 x 6 IN DEN HANG GEBAUT
[Yellow Box]	STRASSEN - WEG - UND - PARKFLÄCHEN (BEFAHRBAR)
[Green Box]	GEHWEGFLÄCHEN
[Light Green Box]	NICHT BEBAUBARE PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
-	BLEIBENDE GRENZE MIT GRENZSTEIN
-	WEGFALLENDE GRENZE
-	NEUE GRENZE
-	ALTE STRASSENBEGRÄNzungSLINIE
-	NEUE
162	HÖHENSCHICHTLINIE IN m ÜBER N.N.
O A <sub>1</sub>	STRASSEN PUNKT
AA	BAUM LT § 9 ABSCHNITT 15 B BAUGESETZ
AA	SCHNITTPosition
AA	SICHTLINIE (EINFRIEDUNGSHÖHE BIS 80 cm)

2. FERTIGUNG  
Blatt 2a  
15. Oktober 1967

Karlsruhe, den 10.10.1967  
ORTSPLANER  
DIPL.-ING. KUNO WIEDERER  
KARLSRUHE, SOFIENSTR. 114

Kuno Wiederer

DER BÜRGERMEISTER

B e g r ü n d u n g

nach § 9.6 BBauG  
 zum Bebauungsplan "Fahltor"  
 der Gemeinde Odenheim

I. Allgemeines

Der Gemeinderat hat beschlossen, für das obige Baugebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird umgrenzt:

Im Westen von der K 153,

Im Norden vom Bebauungsgebiet Lerchenberg,

Im Osten und Süden von Ackergelände.

Die genauen Grenzen des Planungsgebietes sind im Straßen- und Baulinienplan dargestellt.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

1. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke) gilt als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung.

## 2. Straßen:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der K 153 aus bei Punkt A. Entsprechende Abstimmung mit der Straßenbaubehörde ist erfolgt.

Der Straßenzug B - B<sub>2</sub> hat Fortsetzung zum Bebauungsgebiet Lerchenberg, welches somit auch bei A an die K 153 angeschlossen wird.

Der Straßenzug B - B<sub>1</sub> ist lediglich Wohnstraße mit Wendeplatte.

## 3. Planungsgedanke und Bauweise:

Es sind durchweg freistehende 2-geschoessige Einzelhäuser vorgesehen mit einem Wechsel von Giebel- und Traufstellung.

## 4. Baugrundstücke:

Im Gestaltungsplan ist sowohl die Bauweise, als auch die Baulinie bzw. Baugrenze und die Bauplatzeinteilung dargestellt.

Die Bauplatzeinteilung ist für das Umlegungsverfahren bindend, da sonst ein geordnetes Bauen nicht gewährleistet wäre.

5. Gebietsausweisungen: sind nicht erforderlich.

6. Straßenplanung:

Die Straßenplanung ist abgeschlossen und die beigegebenen Profile entsprechen dieser.

7. Kanalisation:

Ein Kanalisationsprojekt muß noch ausgearbeitet werden.

8. Wasserversorgung:

Das Baugebiet wird an die örtliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Entsprechendes Projekt muß noch bearbeitet werden.

9. Stromversorgung:

Das Baugebiet wird an die vorhandene Stromversorgung angeschlossen.

### III. Kosten

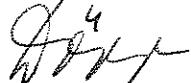
Die überschläglichen Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen, betragen 100.000,- DM.

### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für das Umlegungsverfahren bilden.

Odenheim, 25. JAN. 1967

Der Gemeinderat:



Bürgermeister

Karlsruhe, den 25.2.1966

Der Ortsplaner:



Dipl. Ing.