

mit Beschriftung

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Unterhoffeld" und "Hoperwiesen"
in Steinmauern

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208).
- 4) § 111 Abs. 5 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (GesBl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in allgemeines Wohngebiet nach § 4 und in Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs.1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs.5 BauNVO zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Im Gestaltungsplan sind nur einzelne Häuser eingetragen. Diese Eintragung gilt als Festsetzung gem. § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6 m nicht überschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11 m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

bei einhüftigen Gebäuden 5,30 m (6,70 m gegen den
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m Garten)
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Ersgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 1 m betragen.

(4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise 48° betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 32° betragen, ebenfalls bei einhüftigen Gebäuden. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden.

(7) Bei eingeschossigen Wohnhäusern darf die Kniestockhöhe höchstens 0,80 m betragen. Bei zweigeschossiger Bauweise kann eine Kniestockhöhe bis 0,40 m zugelassen werden. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen von Oberkante oberster Geschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Dachsparren-Unterseite.

(8) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzel-Wohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel-fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei flachgeneigten Satteldächern nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungs-material sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(2) Nebengebäude müssen mindestens 12 m hinter der vorderen Baulinie errichtet werden. Sie dürfen nicht früher als die dazugehörigen Hauptgebäude errichtet werden, nicht höher sein und keinen höheren Kniestock haben als diese. Sie sollen sich architektonisch an die Hauptgebäude anpassen.

(3) Bei Nebengebäuden genügt ein Abstand von Gebäude zu Gebäude von mindestens 3,60 m und ein Abstand von der Nachbargrenze von mindestens 1,80 m. Selbständige Nebengebäude können, wenn sie von der Baulinie mindestens 16,00 m entfernt sind, auf die Grenze gestellt werden.

§ 11

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten, und zwar wie folgt:

Im Wohngebiet "Unterhoffeld" und "Hoperwiesen" sind Sockel vorgeschrieben bis 0,30 m Höhe aus Natur- oder Kunststeinen oder Beton evtl. Pfosten aus dem gleichen Material oder Umzäunung aus Flach- bzw. Kanzeisen mit entsprechenden Pfosten.

Die Gesamthöhe der Vorgärteneinfriedigung darf höchstens 1,20 m betragen. An Straßeneinmündungen jedoch nur 0,80 m

Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen mit Drahrgeflechten und Eisenpfosten darf einschl. Betonsockel in 0,30 m Höhe insgesamt nur 1,20 m hoch sein.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern müssen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

Die häuslichen Abwässer sind über eine Hauskläranlage in die Ortskanalisation einzuleiten. Sollte die Einleitung in diese nicht möglich sein, so sind die Hausabwässer über die Hauskläranlage zur Versickerung zu bringen oder in eine wasserdichte Grube ohne Überlauf von mindestens 20 cbm Nutzinhalt zu leiten. Eine baurechtliche Genehmigung wird erforderlich, wenn die häuslichen Abwässer über

eine Hauskläranlage der Ortskanalisation zugeführt werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis und Genehmigung wird erforderlich, wenn die in einer Hauskläranlage vorgeklärten häuslichen Abwässer in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer bzw. Grundwasser), d.h. in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert werden.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

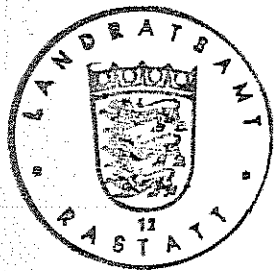
§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

GENEHMIGT
Rastatt, den 5. Dez. 1966
Landratsamt

S. 1-5



Handwritten signature