

GEMEINDE ELCHESHEIM-ILLINGEN  
LANDKREIS RASTATT

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DIE GEWANNE

"HAMMÄCKER, ALTRHEINTEILER UND FARRWIESENÄCKER".

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 UND 2, 8 UND 9 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23. JUNI 1960 (BGBL. I S. 341)(BBAUG).
2. §§ 1 - 23 DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) VOM 26. JUNI 1962 (BGBL. I S. 429)(BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 26.11.1968 (BGBL. 1968 I S. 1237).
3. §§ 1 BIS 3 DER VO ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE, SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG) VOM 19. JANUAR 1965 (BGBL I S.21)
4. § 1 DER 2. VO DER LANDESREGIERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BBAUG VOM 27. JUNI 1961 (GES. BL. S.108).
5. §§ 3 ABS. 1, 7, 9, 16 UND 111 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG VOM 6. APRIL 1964 (GES. BL. S.151)(LBO), IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 20.6.1972 (GES. BL. S. 351).

B. FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WIRD IN BAUGEBIETE GEGLIEDERT. DIE FESTSETZUNG VON ART UND BEGRENZUNG DER EINZELNEN BAUGEBIETE ERFOLGT DURCH EINTRAGUNG IM BEBAUUNGSPLAN.



2. DER GESAMTE TEILBEBAUUNGSPLAN WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET "WA" NACH § 4 DER BAUNVO FESTGESETZT. NACH § 4 ABS.3 ZIFFER 1 - 3 UND 5 DER BAUNVO SIND LEDIGLICH DIE DER VERSORGUNG DIESES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN UND NICHTSTÖRENDE HANDWERKSBEREITUNGEN ALS AUSNAHME ZUGELASSEN, JEDOCH KEINE TANKSTELLEN.

IN DEM TEILGEBIET AUF DEM GEWANN FARRWIESENÄCKER, DAS VON DEN STRASSEN PUNKTEN K1 - K3 - A6 - H1 UND J7 UMSCHLOSSEN WIRD, SIND FOLGENDE ANLAGEN ALS AUSNAHMEN WIE VERWALTUNGSGEBÄUDE MIT FEUERWEHRGERÄTEHAUS DER GEMEINDE, BANKEN, POST, APOTHEKE, ARZT, SCHULEN UND LADENGEWÄRKE ZUGELASSEN.

DIE GESCHOSSZAHL IN DIESEM GEBIET WIRD VARIABEL AUF ZWEI BZW. HÖCHSTENS DREI FESTGESETZT. FERNER WERDEN NUR ZWEI WOHNUNGEN PRO GEBÄUDETEIL ZUGELASSEN.

3. DIE IM TEILBEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENE FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF, WIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, KINDERSPIELPLÄTZE, SOWIE DIE FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN BILDEN BESTANDTEILE DES TEILBEBAUUNGSPLANES.
4. NEBEN- UND VERSORGENSANLAGEN IM SINNE § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND UNTER DEN DORT GENANNTEN VORAUSSETZUNGEN ZULÄSSIG, WENN SIE HINTER DER BAULINIE GELEGEN SIND.

#### § 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. FÜR DIE ÜBERBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE GELTEN DIE FESTSETZUNGEN IM TEILBEBAUUNGSPLAN IN VERBINDUNG MIT § 17 DER BAUNVO. HIERBEI SIND DIE VORSCHRIFTEN DES § 4 DIESER SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG EINZUHALTEN.



## BLATT 3

2. DIE FESTGESETZTE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST ZWINGEND.
3. KELLERWOHNUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH NICHT ZUGELASSEN.

### § 3 BAUWEISE

1. FÜR DAS GESAMTE GEBIET DES TEILBEBAUUNGSPLANES IST DIE OFFENE, MIT AUSNAHME IM GEWANN FARRWIESENÄCKER DIE GESCHLOSSENE BAUWEISE FESTGESETZT.
2. FÜR DIE STELLUNG UND FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE, SOWIE FÜR DIE DACHFORM UND DIE ANZAHL DER GESCHOSSE SIND DIE EINTRAGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN MASSGEBEND.
3. DIE FESTSETZUNG DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN, BAULINIEN UND BAUGRENZEN UND BEBAUUNGSTIEFEN ERFOLGT DURCH DIE EINTRAGUNG IM BEBAUUNGSPLAN.
4. DIE SUMME DER AUF EINEM GRUNDSTÜCK EINZUHALTENDEN SEITLICHEN GRENZABSTÄNDEN MÜSSEN MINDESTENS 6,00 M BETRAGEN, WOBEI DER GERINGSTE ABSTAND 3,00 M BETRAGEN MUSS. WEITERGEHENDE FENSTER- UND GEBÄUDEABSTÄNDE NACH DER LBO BLEIBEN UNBERÜHRT.

### § 4 GESTALTUNG DER BAUTEN

#### A. IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

1. DIE GRUNDFORM DER EIN- UND ZWEIFGESCHOSSIGEN GEBÄUDE SOLL EIN LANGGESTRECKTES RECHTECK BILDEN.
2. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden	11 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	12 m.

Blatt 4

3. DIE EINZELNEN BAUKÖRPER, HAUPTGEBÄUDE, GARAGE UND NEBENGE-  
BÄUDE MÜSSEN EINE ARCHITEKTONISCHE EINHEIT BILDEN.

4. GEBÄUDEHÖHEN

4.1 DIE HÖHE DER GARAGEN WIRD AUF EINHEITLICH 2,50 M GEMESSEN  
VON OBERKANTE GARAGENBODEN BIS OBERKANTE DACHGESIMS FEST-  
GESETZT. ABWEICHUNGEN GERINGERER HÖHEN SIND ZUGELASSEN,  
WENN GEWÄHRLEISTET IST, DASS EINE GARAGENZEILE EINHEIT-  
LICH GESTALTET WIRD.

4.2 DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN GEBÄUDEHÖHEN (TRAUFHÖHE) SIND IM  
PLAN EINGETRAGEN. SIE WERDEN GEMESSEN VON OK ROHBODEN KEL-  
LERDECKE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDEFLUCHT MIT UK  
SPARREN.

5. DÄCHER

5.1 FÜR DIE GARAGEN IST EIN FLACHDACH MIT HÖCHSTENS 2 GRAD  
NEIGUNG VORGESCHRIEBEN. ES KÖNNEN AUCH SATTELDÄCHER MIT  
DER GLEICHEN NEIGUNG WIE DAS HAUPTGEBÄUDE VORGESEHEN WER-  
DEN, SOWEIT BAUORDNUNGSRECHTLICH NICHTS ENTGEGENSTEHT.

5.2 DIE ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE IST DURCH  
PLANEINTRAG FESTGESETZT.

5.3 DACHAUFBAUTEN SIND ZUGELASSEN.



## 6. SOCKELHÖHEN

6.1 IM HINBLICK AUF DEN HOHEN GRUNDWASSERSTAND IST DER HÖHEN-  
UNTERSCHIED ZWISCHEN OBERKANTE BORDSTEIN (OK. BS) UND OBER-  
KANTE KELLERDECKE (OK. KD) BEI DEN EINGESCHOSSIGEN WOHN-  
GEBÄUDEN AUF 1,00 M UND BEI DEN GEBÄUDEN MIT ZWEI VOLLGESCHOSSEN  
AUF 1,20 M FESTGESETZT.

DURCH DAS AUFFÜLLEN DES VORGARTENS ZWISCHEN GEHWEG UND WOHN-  
GEBÄUDE (0,30 M) UND VERBLENDEN DER KELLERDECKE MIT MAUER-  
WERK (0,20 M) IST DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE BEI DEN EINGE-  
SCHOSSIGEN WOHN-  
GEBÄUDEN NICHT HÖHER ALS 0,50 M UND BEI DEN  
ZWEIGESCHOSSIGEN WOHN-  
GEBÄUDEN NICHT HÖHER ALS 0,70 M ZU  
GESTALTEN.

6.2 DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE DER GARAGEN SOLL HÖCHSTENS 0,30 M  
BETRAGEN.

## B. IM GEWANN FARRWIESENÄCKER

(DAS VON DEN STRASSEN-PUNKTEN K1 - K3 - A6 - H1 UND J7 UMSCHLOSSENE  
GEBIET)

1. DIE GRUNDFORMEN EINES GESCHLOSSENEN HÄUSERBLOCKS INNERHALB DER  
BAUGRENZEN SIND SO AUF EINANDER ABZUSTIMMEN, DASS SOWOHL IN HO-  
RIZONTALER ALS AUCH VERTIKALER RICHTUNG EINE ARCHITEKTONISCH  
WÜNSCHENSWERTE BEWEGUNG UND PROPORZIONIERUNG DES GESAMTKOMPLEXES  
ENTSTEHT.

DIE STOCKWERKSHÖHEN SIND DAHER GENAU EINZUHALTEN. DIE ARCHITEK-  
TONISCHE GESTALTUNG DER ÄUSSEREN ANSICHT DER GANZEN STRASSEN-  
FLUCHT IST ZWISCHEN DEN EINZELNEN GEBÄUDEN SO ABZUSTIMMEN, DASS  
EIN ANSPRECHENDES GESAMTBILD IM ZENTRUM DER GEMEINDE ENTSTEHT.  
IN VERFOLGUNG DIESER ABSICHT WIRD EMPFOHLEN, DIE PLANUNG DES GE-  
MEINDEZENTRUMS VON EINEM ARCHITEKTEN DURCHFÜHREN ZU LASSEN.  
DIE ANZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDETEIL WIRD AUF MAX. 2 WOHNUN-  
GEN FESTGESETZT.

## 2. GEBÄUDEHÖHEN

2.1 DIE HÖHE DER GARAGEN WIRD AUF EINHEITLICH 2,50 M GEMESSEN  
VON OBERKANTE GARAGENBODEN BIS OBERKANTE DACHGESIMS FESTGE-  
SETZT. ABWEICHUNGEN GERINGERER HÖHEN SIND ZUGELASSEN, WENN  
GEWÄHRLEISTET WIRD, DASS EINE GARAGENZEILE EINHEITLICH GESTAL-  
TET WIRD.



2,2 DIE GEBÄUDE KÖNNEN BIS ZU DREIGESCHOSSIG ERRICHTET WERDEN. WEGEN DER IN DIESEN GEBÄUDEN IN DEN ERDGESCHOSSEN VORGESEHENEN GESCHÄFTS- UND BÜRO-RÄUMEN WERDEN FOLGENDE STOCKWERKS-HÖHEN EINHEITLICH FESTGESETZT.

- a) ERDGESCHOSSHÖHE GEMESSEN VON OBERKANTE KELLERDECKE BIS OBERKANTE ERDGESCHOSSDECKE = 3,40 M.
- b) GESCHOSSHÖHEN IM I. UND II. OBERGESCHOSS = 2,90 M, GEMESSEN VON OBERKANTE DECKE BIS OBERKANTE DECKE.
- c) DIE VORGESCHRIEBENEN FLACHDÄCHER SIND GRUNDSÄTZLICH MIT EINEM BETONGESIMS ZU VERSEHEN, DAS DIE OBERKANTE DER DACH-DECKE UM 50 CM ÜBERRAGEN MUSS.
- d) DIE GEBÄUDEHÖHEN BETRAGEN DEMNACH GEMESSEN VON OBERKANTE KELLERDECKE BIS OBERKANTE DACHGESIMS BEI:
  - EINGESCHOSSIGER BAUWEISE      3,90 M
  - ZWÉIGESCHOSSIGER BAUWEISE    6,80 M
  - DREIGESCHOSSIGER BAUWEISE    9,70 M

### 3. DÄCHER

FÜR ALLE GEBÄUDE SIND FLACHDÄCHER VORGESCHRIEBEN.

### 4. SOCKELHÖHEN

DIE SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE GEMESSEN VON OBERKANTE BORDSTEIN BIS OBERKANTE KELLERDECKE SOLL 0,60 M NICHT ÜBERSCHREITEN. DER VORPLATZ VOR DEN GEBÄUDEN IST MINDESTENS 0,25 M ANZUZIEHEN, SODASS EINE SICHTBARE SOCKELHÖHE VON HÖCHSTENS 0,35 M ENTSTEHT, WELCHE MIT ZWEI STUFEN ÜBERWUNDEN WERDEN KANN. DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE DER GARAGEN SOLL 0,30 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

## § 5 GESTALTUNG DES REIHENHAUSES

1. DIE IM TEILBEBAUUNGSPLAN VORGESEHENE REIHENHAUSGRUPPE SOWIE DIE ZUORDNUNG DER GARAGEN MUSS EINE ARCHITEKTONISCHE EINHEIT BILDEN.



2. ZUR GEWÄHRLEISTUNG EINER GUTEN SCHALLDÄMMUNG WIRD VORGESCHRIEBEN, DASS JEDE HAUSEINHEIT EINE SELBSTSTÄNDIGE BRANDMAUER VON MINDESTENS 24 CM STÄRKE ERHÄLT.  
ZWISCHEN DEN BRANDMAUERN IST EIN ABSTAND VON MINDESTENS 3 CM EINZUHALTEN, DER MIT SCHALLDÄMMENDEM MATERIAL AUSGEFÜLLT WERDEN MUSS.
3. DER DACHVORSPRUNG BETRÄGT 0,60 M (VORDERKANTE SPARREN). AM ORTGANG IST KEIN DACHVORSPRUNG GESTATTET, ES MÜSSEN DORT ORTGANGZIEGEL VERWENDET WERDEN. AUSGENOMMEN HIERVON SIND DIE ENDHÄUSER, DORT SIND ORTGANGGESIMSE VON 0,30 M VORGESCHRIEBEN.
4. DIE FENSTERHÖHEN HABEN EIN EINHEITLICHES ROHBAULICHTMASS BIS OBERKANTE ROLLADEN VON 1,56 BZW. BIS UNTERKANTE ROLLADEN VON 1,26 M. DIE BRÜSTUNGSHÖHE HAT 0,90 M ZU BETRAGEN. DIE BLENDE DES ROLLADENKASTENS MUSS FÜR JEDE ZEILE EINHEITLICH SICHTBAR ODER NICHT SICHTBAR GESTALTET WERDEN. KLAPPLÄDEN SIND NICHT GESTATTET.
5. IN DER DACHFLÄCHE SIND NUR LIEGENDE DACHFLÄCHENFENSTER GESTATTET, DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ERLAUBT.
6. DIE AUSSENSEITEN MÜSSEN VERPUTZT WERDEN. GROBPUTZ IST JEDOCH NICHT GESTATTET. DIE FARBE UND PUTZSTRUKTUR SOLL INNERHALB EINER REIHENHAUSGRUPPE GLEICH SEIN. ES WIRD EIN SCHWACH GEBROCHENES WEISS VORGESCHRIEBEN.
7. DER SICHTBARE SOCKEL KANN IN SICHTBETON ODER VERPUTZ AUSGEFÜHRT WERDEN. EIN DUNKLER FARBTON IST VORGESCHRIEBEN. DER FASSADENPUTZ MUSS UM PUTZSTÄRKE VOR DEM SOCKEL VORSPRINGEN.
8. DIE ZIEGELFORM UND DER FARBTON MUSS BEI EINER REIHENHAUSGRUPPE EINHEITLICH UND ZWAR DUNKELFARBIG SEIN.



§ 6 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

1. FÜR JEDE WOHNUNG DES BAUGEBIETES SIND 1,3 STELLPLÄTZE ODER EINE GARAGE UND 0,3 STELLPLÄTZE HERZUSTELLEN. DEZIMALSTELLEN IN DER STELLPLATZBERECHNUNG AB 0,5 WERDEN AUFGERUNDET.
2. GARAGEN, SOFERN SIE IN DER NÄHE DER HAUPTGEBÄUDE ANGEORDNET SIND, MÜSSEN MIT DEM HAUPTGEBÄUDE EINEN GUTEN ARCHITEKTONISCHEN ZUSAMMENHANG BILDEN.
3. DIE UNTERBRINGUNG DER GARAGEN IM HAUPTGEBÄUDE IST ERLAUBT. EIN STAU RAUM VON 5,00 M LÄNGE IM ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN STRASSEN MUSS JEDOCH GEWÄHRLEISTET SEIN.
4. GARAGEN IM KELLER DES HAUPTGEBÄUDES SIND NUR DANN ZULÄSSIG, WENN DIE ABFAHRT VON DER GARTEN- BZW. HOFSEITE ERFOLGT. ABFAHRTEN VOR DEN BAULINIEN SIND NICHT STATTHAFT.
5. FÜR STELLPLÄTZE, DIE IM GEWANN FARRWIESENÄCKER NICHT NACHGEWIESEN WERDEN KÖNNEN, WIRD DIE GEMEINDE PLÄTZE BEI K1 - K3 ABLÖSEN.

§ 7 EINFRIEDIGUNGEN UND VORGÄRTEN

1. DIE EINFRIEDIGUNG ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE UND IM VORGARTENGELÄNDE DARF EINE GESAMTHÖHE VON 0,80 M, GEMESSEN VON OBERKANTE BORDSTEIN NICHT ÜBERSCHREITEN.
2. DIE EINFRIEDIGUNG IST ENTLANG EINER STRASSE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.  
GESTATTET SIND: SOCKEL AUS NATURSTEIN ODER BETON BIS ZU EINER HÖHE VON 0,25 M, MIT HECKENHINTERPFLANZUNG AUS BODENSTÄNDIGEN PFLANZEN BZW. STRÄUCHERN.
3. DIE HINTEREN EINFRIEDIGUNGEN HINTER DER BAULINIE KÖNNEN ALS DRAHTZAUN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,20 M, BEZOGEN AUF GELÄNDEHÖHE, ERRICHTET WERDEN. DIE VERWENDUNG VON STACHELDRAHT ALS EINFRIEDIGUNG IST NICHT GESTATTET.



4. DIE VORGÄRTEN MÜSSEN NACH ERSTELLUNG DER GEBÄUDE ALS RASEN-  
FLÄCHE MIT BLUMEN UND STRÄUCHERN ANGELEGT UND UNTERHALTEN  
WERDEN. DIE IM VORGARTENGELÄNDE AUSGEWIESENEN STELLPLÄTZE  
DÜRFEN NUR MIT RASENGITTERSTEINEN BEFESTIGT WERDEN.

#### § 8 ABWASSERBESEITIGUNG

1. HÄUSLICHE ABWASSER UND REGENWASSER SIND UNMITTELBAR IN DAS  
ORTSKANALNETZ ABZULEITEN UND ZWAR GETRENNT IN ABWASSER UND RE-  
GENWASSER AM ÜBERGABESCHACHT ANZUSCHLIESSEN.
2. DAS OBERFLÄCHENWASSER DARF NICHT AUF DIE STRASSE GELEITET WER-  
DEN.

#### § 9 ANSCHLÜSSE

1. ZUR SICHEREN STROMVERSORGUNG SIND FÜNF TRANSFORMATORENSTATIONEN  
ERFORDERLICH.  
IM EINVERNEHMEN MIT DEM BADENWERK AG SIND DIESE STATIONSPLÄTZE  
IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESEN.
2. DIE VERSORGUNG ZU DEN EINZELNEN HAUSANSCHLÜSSEN ERFOLGT MIT VER-  
KABELTEN NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN.

#### § 10 DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG

1. BEI DER ZUTEILUNG DES BAUPLATZES, SPÄTESTENS NACH INKRAFTTRE-  
TEN DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN, ERHÄLT DER BAUHERR VON DER GE-  
MEINDEVERWALTUNG SCHRIFTLICHE ANGABEN ÜBER DIE IM BEBAUUNGSPLAN  
ENTHALTENEN VERORDNUNGEN HINSICHTLICH SOCKELHÖHE, BAUFLUCHT,  
GEBÄUDEHÖHE, DACHNEIGUNG USW.  
DIE ANGABEN SIND BEI DER PLANUNG UND BAUDURCHFÜHRUNG EINZUHAL-  
TEN.



§ 11 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

VON DEN VORSTEHENDEN PARAGRAPHEN UND FESTSETZUNGEN KANN DIE AUSNAHME ODER BEFREIUNG IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN ERTEILT WERDEN. DIE EINHEITLICHKEIT DES BAUGEBIETES DARF DADURCH JEDOCH NICHT GESTÖRT WERDEN. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN KÖNNEN AN BINDUNGEN GEKNÜPFT WERDEN.

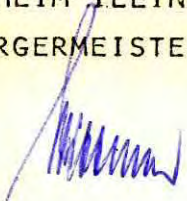
AN AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VON FOLGENDEN VORSCHRIFTEN IST HIERBEI GEDACHT:

1. ZU § 4.1 GRUNDFORM DER GEBÄUDE
2. ZU § 4.2 MINDEST- UND HÖCHSTGRÖSSEN DER GEBÄUDE

8. Okt. 1973

ELCHESHEIM-ILLINGEN, DEN ..... 197...

DER BÜRGERMEISTER:



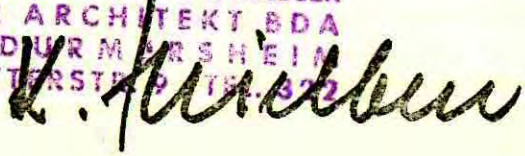
01-1.2

Stempel: Amt für Statistik, Rastatt

DURMERSHEIM, IM JULI 1973

DER PLANER:

DIPL.-ING. KORNELIUS THIELBEER  
FREIER ARCHITEKT BDA  
7 5 5 2 DURMERSHEIM  
RASTATTERSTR. 9 TEL. 372





GENEHMIGT S. 1-10

Rastatt, den 7. Dez, 1973

Landratsamt

h.A.



*[Handwritten signature]*