

GEMEINDE ELCHESHEIM-ILLINGEN

LANDKREIS RASTATT

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN i.d.F. der Änderungssatzung vom 9.7.1986

Zum Bebauungsplan im Gewann "GROSSE ALLMENDTEILER"

Gemarkung Illingen

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 2 a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I, S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl.I, S. 3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl.I, S. 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I, S. 1763).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S. 833).
4. § 1 Abs. 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18. Dezember 1979 (GBl. 1980, S. 42)
5. §§ 73 und 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG i.V.m.
§ 4 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 14. Aug. 1986



Landratsamt Rastatt

11. R.

[Handwritten signature]

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NVO) festgesetzt

2.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 6 Bau NVO zulässigen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2.3 Stellplätze und Garagen

2.3.1 Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen.
Mit Überdachung sind sie jedoch nur innerhalb der Baugrenze zulässig

2.3.2 Lage und Stellung der Garagen richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sollten im Rahmen der zugelassenen Nutzung weitere Garagen erforderlich werden, sind diese auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3.3 Im Bereich der Hausgruppen und des zwingend festgelegten Doppelhauses sind die Garagen im Gebäude unterzubringen

2.4 Nebenanlagen

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO sind allgemein zulässig

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO sind als Ausnahme zulässig

§ 3 Maß der Baulichen Nutzung

3.1 Die Höchstwerte der Grund- und Geschosßflächenzahl sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt

3.2 Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) Bau NVO sind nicht festgesetzt

§ 4 Bauweise

- 4.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) Bau NVO.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen nach Maßgabe des Planeintrages zulässig
- 4.2 Abweichende Bauweise für Garagen mit der Maßgabe, daß diese einseitig an der Grundstücksgrenze zulässig sind, soweit der Bebauungsplan dies vorsieht.
Länge max. 8,00 m.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet
- 5.2 Ein Überschreiten der Baugrenze bis max. 1 m kann als Ausnahme für untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite einnehmen.
- 5.3 Nebenanlagen nach 2.4.1 sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

§ 6 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Grundsätzlich sind die Freiflächen als Gründflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und durch Baum- und Buschgruppen zu gliedern.
Siehe gesondertes Pflanzgebot.

§ 7 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 7.1 Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist einzuhalten.

7.2 Höhenlage des Gebäudes

- 7.2.1 Die Sockelhöhe bezogen auf den Tiefbordstein (siehe Anlage 1 und 2) und Oberkante Erdgeschoßrohboden kann bei den Einzelhäusern bis zu max. 1,00 m betragen.

Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen wird die Sockelhöhe auf 0,60 m festgesetzt.

- 7.2.2 Die Höhe des Garagenbodens bezogen auf den Tiefbordstein wie 7.2.1 kann max. 0,30 m betragen.

7.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

7.3.1 Gebäudehöhen

Die Höhen der Gebäude, gemessen von Oberkante des Erdgeschoßrohbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten

- 7.3.1.1 Gebäudehöhe bei den Einzel- und Doppelhäusern 4,10 m

- 7.3.1.2 Gebäudehöhe bei den Hausgruppen und des zwingend vorgeschriebenen Doppelhauses 3,70 m
auf mindestens 3,50 m Trauflänge der Straßen- u. Gartenseite
Für die restlichen Bereiche wird die Gebäudehöhe auf max. 6,00 m festgesetzt.

- 7.3.1.3 Gebäudehöhe der Garagen 3,30 m

- 7.3.1.4 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann als Ausnahme zugelassen werden, für Rücksprünge die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelängsseite und 1/4 der Giebelseite betragen.

7.3.2 Dächer

- 7.3.2.1 Alle Gebäude mit Doppelpfeil sind mit einem Satteldach einzudecken. Für die Eckerundstücke sind als Ausnahme auch Walmdächer möglich.
- 7.3.2.2 Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeilers
- 7.3.2.3 Die Dachneigungen betragen
bei den Einzel- u. Doppelhäusern 35 bis 45 Grad
bei den Hausgruppen und des zwingend vorgeschriebenen Doppelhauses 32 Grad bindend
Dachneigung auf Garagen wie Wohngebäude
- 7.3.2.4 Die Dachneigung von zwei aneinander stoßenden Gebäuden müssen gleich sein
- 7.3.2.5 Dachfenster sind zulässig
- 7.3.2.6 Soweit es zu einer gestalterischen Auflockerung der Dachfläche beiträgt, können bei den Einzel- und Doppelhäusern als Ausnahme zugelassen werden:
- a) Dachgauben mit senkrechten Fassaden, soweit sie sich insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge erstrecken und von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 2m eingehalten wird
 - b) Dachaufbauten, deren Neigung dem Hauptdach entsprechen und dieses um nicht mehr als 1,25 m überragen
Die Länge dieser Aufbauten darf insgesamt bis zu $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen
 - c) Dacheinschnitte (Negativgauben), soweit sie sich nicht mehr als über $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge erstrecken, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird und an der Traufe das Maß von mind. drei Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden ist

Die Kombination von a) mit b) sowie a) mit c) auf einer Seite der Dachfläche ist nicht zulässig.

- 7.3.2.7 Bei den Hausgruppen und des zwingend vorgeschriebenen Doppelhauses sind nur die unter Ziff. 7.3.2.6 c) aufgeführten Dacheinschnitte (Negativgauben) zulässig:
- 7.3.2.8 Geneigte Dächer sind mit rot- bis dunkelbraun engobierten Dachziegeln, Zementdachsteinen, dunkelfarbigen Faserzementschiefer oder dunkelfarbigen Wellplatten Profil 8 zu bedecken.
- 7.3.2.9 Das Dacheindeckungsmaterial muß bei Doppelhäusern einheitlich sein.

§ 8 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

- 8.1 Entlang dem Kath. Gemeindezentrum (Kirche und Kindergarten) ist ein Geländestreifen in einer Breite von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Trafostation des Badenwerkes zur Versorgung des Baugebietes mit Strom
- 8.2 Desweiteren ist entlang des Scheidgrabens für die Reinigung desselben ein Geländestreifen von mind 7 m von jeglicher Bebauung freizuhalten

§ 9 Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

- 9.1 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in Fahrbahnen, Geh- und Fußwege und verkehrsberuhigte Straßen
- 9.2 Die Fahrbahnen, und die Geh- und Fußwege sind mit sich voneinander unterscheidenden Belagsmaterialien zu versehen (z.B. Asphaltbelag, Pflasterung)
- 9.3 An Kreuzungen und Einmündungen sind die im Plan gekennzeichneten Flächen von sichteinschränkender Begrünung (max. 70 cm hoch) freizuhalten.

§ 10 Garagen Stellplätze

- 10.1 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
- 10.2 Die Unterbringung der Garagen im Hauptgebäude ist erlaubt
- 10.3 Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden

§ 11 Einfriedigungen

- 11.1 Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt mit Tiefbordsteinen. Eine Heckenbepflanzung bis max. 0,70 m Höhe ist zulässig.
- 11.2 Außerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedigungen bis zu 1,25 m zulässig.
Als Material sind zu verwenden:
 - a) grauer Maschendraht oder Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
 - b) Heckenbepflanzung
 - c) Holzzäune als Jägerzaun oder ähnliches
- 11.3 Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baubereiche nicht zulässig
- 11.4 Sichtschutzzäune bei den Hausgruppen oder Doppelhäuser sind in imprägniertem Holz auszuführen, nicht höher als 2 m und nicht länger als 5 m

§ 12 Versorgungseinrichtungen und Sonstige

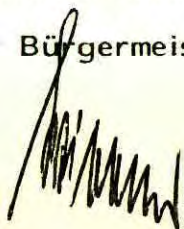
- 12.1 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Ober und durch das Plangebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20 KV Frei- und Kabelleitung die im Plan eingezeichnet ist. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitungen und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend der VDE Bestimmungen bei größtem Durchhang und aus ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Der Mindestabstand zur Straße muß mind. 7 m und zum sonstigen Gelände mind. 6 m betragen. Die Oberbauung der Kabelleitung ist nicht zulässig.
- 12.2 Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße geleitet werden.
- 12.3 Auf jedem Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.
- 12.4 Die Satzungen der Gemeinde Elchesheim-Illingen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind Bestandteil.
- 12.5 Emissionen bzw. Immissionen dürfen insoweit nur gemäß den gesetzlichen Vorschriften auftreten. Es darf im Baugebiet zu keiner Lärmbelästigung kommen (Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15.03.1974, BGBl. I.S. 721, 1193).
- 12.6 Archäologische Fundplätze sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.
- 12.7 Das gesamte Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III a des Wasserwerkes Rheinwald der Stadt Karlsruhe.

§ 13 Anpflanzungen von Bäumen

- 13.1 Durch Planeinzeichnungen sind Anpflanzungen als Pflanzgebote auf privater und öffentlicher Fläche für hochstämmige (standortheimische) Laubbäume festgesetzt.
- 13.2 Die Anzahl der Bäume und die Standorte sind verbindlich, jedoch können geringfügige Abweichungen dann erfolgen, wenn dies Leitungstrassen, Einfahrten oder nachbarrechtliche Abstandsvorschriften erfordern. In jedem Falle muß je 400 qm angefangenen qm Grundstücksfläche ein Hochstamm gepflanzt werden.
- 13.3 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Scheidgrabens ist der bestehende Weidenbewuchs zu erhalten, sowie durch Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu ergänzen.

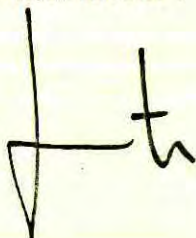
Elchesheim-Illingen, den 09. Juli 1986

Der Bürgermeister:



Durmersheim, den 15. August 1985

Der Planverfasser:



Handwritten notes and stamps in the bottom right corner, including a circular stamp and some illegible text.

S. 2-9

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG i.V.m.
§ 1 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 14. AUG. 1986



Landratsamt Rastatt

11 A.

Müller