

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 DAS BAUGEBIET "HAMMÄCKER" IM ORTSTEIL
ELCHESHEIM

A. RECHTSGRUNDLAGE

1. §§ 1 UND 2, 8 UND 9 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23. JUNI 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBAUG).
2. §§ 1 - 29 DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) VOM 26. JUNI 1962 (BGBl. I S. 429) (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 20.11.1968 (BGBl. 1968 I S. 1297).
3. §§ 1 - 3 DER VO ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE, SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG) VOM 19. JANUAR 1969 (BGBl. S. 21).
4. § 1 DER 2. VERORDNUNG DER LANDESREGIERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BBAUG. VOM 27. JUNI 1961 (GES. BL. S. 108).
5. §§ 3 ABS. 1.7.9.16 UND 111 ABS. 1.2 DER LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG VOM 4. APRIL 1964 (GES. BL. S. 151 LBO).

B. FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. DER GESAMTE BEREICH DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET NA NACH § 4 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.
2. GWERBLICHE BETRIEBE KÖNNEN MIT ZUSTIMMUNG DES GEMEINDERATES ZUGELASSEN WERDEN, WENN SICH DIESE MIT DEM CHARAKTER EINES WOHNGEBIETES VEREINBAREN LASSEN, Z.B. GESCHÄFTE FÜR DEN TÄGLICHEN GEBRAUCH UND BÜROS.
3. BETRIEBE DIE DIE NACHBARSCHAFT DURCH RAUCH, RUSS, GERÄUSCHE ODER GERUCH BELÄSTIGEN KÖNNEN, SIND GRUNDSÄTZLICH VERBOTEN.
4. DIE IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN FÜR GEMEINEN BEDARF WIE STELLPLÄTZE USW. BILDEN BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES.

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. FÜR DIE ÜBERBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE GELTEN DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN IN VERBINDUNG MIT § 17 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG. HIERBEI SIND DIE VORSCHRIFTEN DES § 4 DIESER SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG EINZUHALTEN.
2. DIE FESTGESETZTE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST ZWINGEND.

§ 3 BAUWEISE

1. FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.
2. FÜR DIE ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHL, DIE STELLUNG UND DIE FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE SIND DIE EINTRAGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN MASSGEBEND.

§ 4 GESTALTUNG DER BAUTEN

1. DIE GRUNDFORM DER GEBÄUDE SOLL EIN BETONTES RECHTECK BILDEN.
2. DIE HAUSABMESSUNGEN DER HAUPTGEBÄUDE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN NICHT ÜBERSCHREITEN.
3. WINKELFÖRMIGE GRUNDRISSSE SIND, SOWEIT IM BEBAUUNGSPLAN AUFGEFÜHRT, ZUGELASSEN.

4. GEBÄUDEHÖHEN

4.1 DIE HÖHE DER FREISTEHENDEN EINZELHÄUSER MIT 1 VOLLGESCHOSS, ÖSTLICH DER STRASSEN-PUNKTE B2, E1, E2 UND D3 (BURGSTRASSE) DARF DAS MASS VON 3,40 M, GEMESSEN VON OBERKANTE KELLERDECKE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDEFLUCHT MIT UK-SPARREN NICHT ÜBERSCHREITEN. DIES ERLAUBT IM HÖCHSTFALLE EINEN KNIESTOCK VON 0,50 M, GEMESSEN BIS UK PFETTE, BEI EINER GESCHOSSHÖHE VON 2,80 M.

4.2 DIE HÖHE DER FREISTEHENDEN EINZELHÄUSER MIT 1 VOLLGESCHOSS UND 1 ANRECHENBAREN VOLLGESCHOSS IM DG, WESTLICH DER STRASSEN-PUNKTE B2, E1, E2 UND D3 (BURGSTRASSE), SÜDLICH DER STRASSEN-PUNKTE D, D1, D2 UND D3 (BLUMENSTRASSE), WESTLICH DER STRASSEN-PUNKTE B, C (LAUTERBURGSTRASSE) UND BEIDSEITIG DER STRASSEN-PUNKTE C, C1 UND B1 (AM WINKEL) MUSS EINHEITLICH 3,65 M GEMESSEN VON OBERKANTE KELLERDECKE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDE-

FLUCHT MIT UK-SPARREN BETRAGEN. DIES SIEHT EINE BINDENDE KNIESTOCKHÖHE VON 0,75 M GEMESSEN BIS UK-SPARREN VOR, BEI EINER GESCHOSSHÖHE VON 2,80 M.
2,90m

4.3 DIE HÖHE DER MIT 2 VOLLGESCHOSSEN FREISTEHENDEN EINZELHÄUSER ÖSTLICH DER STRASSENPUNKTE A, A1, UND A3 (GARTENSTRASSE) UND NÖRDLICH DER STRASSENPUNKTE D, D1, D2 D3 UND A3 (BLUMENSTRASSE) DARF DAS MASS VON 5,95 M, GEMESSEN VON OBERKANTE KELLERDECKE BIS SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDEFLUCHT MIT UK-SPARREN, NICHT ÜBERSCHREITEN. DIES ERLAUBT IM HÖCHSTFALLE EINEN KNIESTOCK VON 0,25 M, GEMESSEN BIS UK PFETTE, BEI EINER GESCHOSSHÖHE VON 2 X 2,80 M.

4.4 DIE HÖHE DER FREISTEHENDEN GARAGEN WIRD AUF EINHEITLICH 2,50 M GEMESSEN VON OBERKANTE GARAGENBODEN BIS OBERKANTE DACHUMRANDUNG, FESTGESETZT. ES MÜSSEN ALSO GRUNDSÄTZLICH ZWEI NEBENEINANDER AUF DER GRENZE ERRICHTETE GARAGENGEBÄUDE DIESELBE GEBÄUDEHÖHE AUFWEISEN.

5. DÄCHER

5.1 DIE DACHNEIGUNG DER WOHNGEBÄUDE MIT 1 VOLLGESCHOSS MUSS 28 - 35 GRAD BETRAGEN.

5.2 DIE DACHNEIGUNG DER WOHNGEBÄUDE MIT 1 VOLLGESCHOSS UND 1 ANRECHENBAREN VOLLGESCHOSS IM DG MUSS 45 - 48 GRAD BETRAGEN.

5.3 DIE DACHNEIGUNG DER WOHNGEBÄUDE MIT 2 VOLLGESCHOSSEN MUSS 28 - 35 GRAD BETRAGEN.

5.4 FÜR DIE GARAGEN WIRD EINHEITLICH EIN BETONDACH MIT INNENLIEGENDER ENTWÄSSERUNG UND BETONGESIMS VORGESCHRIEBEN.

5.5 DACHAUFBAUTEN AUF WOHNGEBÄUDEN MIT 2 VOLLGESCHOSSEN SIND IM GANZEN BAUGEBIET NICHT GESTATTET.

5.6 DACHGAUPEN SIND AUF DEN MIT 1 VOLLGESCHOSS UND 1 ANRECHENBAREN VOLLGESCHOSS IM DG WOHNGEBÄUDEN MIT SCHLEPP- ODER FLACHDACH GESTATTET, JEDOCH NUR MIT EINER LÄNGE VON 3,00 M UND JEWEILS NUR EINEM DAGHAUFBAU PRO WOHNHAUS LÄNGSSEITE.

5.7 ALS BEDACHUNGSMATERIAL SIND ENGOBIERTE ZIEGEL IN DUNKLER FARBE ZU VERWENDEN.

5.8 SCHORNSTEINE SOLLTEN IN DER REGEL IN DER FIRSTLINIE ODER DEREN NÄHE AUS DEM DACH GEFÜHRT WERDEN UND IN DER FARBE DEM ZIEGELTON ENTSPRECHEN.

6. SOCKELHÖHEN

6.1 IM HINBLICK AUF DEN HOHEN GRUNDWASSERSTAND IST DER HÖHEN-
UNTERSCHIED ZWISCHEN OBERKANTE STRASSE UND OBERKANTE KELLER-
DECKE BEI DEN WOHNGEBÄUDEN MIT 1 VOLLGESCHOSS AUF 1,10 M UND
BEI DEN WOHNGEBÄUDEN MIT 2 VOLLGESCHOSSEN AUF 1,20 M FESTGE-
SETZT.

DURCH DAS ANFÜLLEN DES VORGARTENS ZWISCHEN GEHWEG UND WOHNGE-
BÄUDE (0,30 M) UND VERBLENDEN DER KELLERDECKE MIT MAUERWERK
(0,20 M) IST DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE NICHT HÖHER ALS 0,70 M
ZU GESTALTEN.

DIE ANGABEN IN DEN REGELQUERSCHNITTEN MÜSSEN GRUNDSÄTZLICH
EINGEHALTEN WERDEN.

6.2 DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE DER GARAGEN SOLL HÖCHSTENS 0,40 M
BETRAGEN.

7. ÄUSSERES DER GEBÄUDE

7.1 DIE AUSSENSEITE DER GEBÄUDE (WOHNEN UND GARAGEN) MÜSSEN
VERPUTZT WERDEN. ES SIND HELLE FARBEN ZU VERWENDEN. DER AUSSEN-
PUTZ MUSS SPÄTESTENS 1 JAHR NACH GEBRAUCHSABNAHME ANGEBRACHT
SEIN.

7.2 DER SICHTBARE SOCKEL KANN IN SICHTBETON ODER VERPUTZ AUSGE-
FÜHRT WERDEN. ES IST EIN SICHTBETONFARBTON ZU VERWENDEN. DER
FASSADENPUTZ SOLL UM PUTZSTÄRKE VON DEM SOCKEL VORSPRINGEN.

§ 5 GARAGEN

1. DIE GARAGEN SIND AUF DEN IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESTELLTEN FLÄCHEN
ZU ERSTELLEN.
2. GARAGEN, DIE AN DAS WOHNGEBÄUDE ANGEBAUT WERDEN, MÜSSEN MIT DEM
HAUPTGEBÄUDE EINEN GUTEN ARCHITEKTONISCHEN ZUSAMMENHANG BILDEN.
3. GARAGEN DÜRFEN NICHT VOR ERRICHTUNG DES HAUPTGEBÄUDES ERRICHTET
WERDEN.

4. DIE UNTERBRINGUNG VON GARAGEN IM HAUPTGEBÄUDE IST ERLAUBT, JEDOCH SIND GARAGENABFAHRTEN IM VORGARTENGELÄNDE NICHT GESTATTET.

§ 6 EINFRIEDIGUNGEN UND VORGÄRTEN

1. DIE EINFRIEDIGUNG ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE UND IM VORGARTENGELÄNDE DARF EINE GESAMTHÖHE VON 0,80 M, GEMESSEN VON HINTERKANTE BÜRGERSTEIG, NICHT ÜBERSCHREITEN.
2. DIE EINFRIEDIGUNG IST ENTLANG EINER STRASSE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
GESTATTET SIND: SOCKEL AUS NATURSTEIN ODER BETON BIS ZU EINER HÖHE VON 0,30 M, GEMESSEN VON HINTERKANTE BÜRGERSTEIG, MIT HECKENHINTERPFLANZUNG AUS BODENSTÄNDIGEN STRÄUCHERN.
3. DIE HINTEREN EINFRIEDIGUNGEN HINTER DER BAULINIE KÖNNEN ALS DRAHTZAUN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50 M, BEZOGEN AUF GELÄNDEHÖHE, ERRICHTET WERDEN.
4. DIE VORGÄRTEN MÜSSEN NACH ERSTELLUNG DER GEBÄUDE ALS RASEN-FLÄCHE MIT BLUMEN UND STRÄUCHERN ANGELEGT WERDEN UND UNTERHALTEN WERDEN.

§ 7 ABWASSERBESEITIGUNG

1. HÄUSLICHE ABWASSER UND REGENWASSER SIND UNMITTELBAR IN DAS ORTSKANALNETZ ABZULEITEN UND ZWAR GETRENNT IN ABWASSER UND REGENWASSER AM ÜBERGABE SCHACHT ANZUSCHLIESSEN.
2. DAS OBERFLÄCHENWASSER DARF NICHT AUF DIE STRASSE GELEITET WERDEN.

§ 8 DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG

1. BEI DER ZUTEILUNG DES BAUPLATZES, SPÄTESTENS NACH INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN, ERHÄLT DER BAUHERR VON DER GEMEINDE-VERWALTUNG SCHRIFTLICHE ANGABEN ÜBER DIE IM BEBAUUNGSPLAN ENTHALTENEN VERORDNUNGEN HINSICHTLICH SOCKELHÖHE, BAUFLUCHT, GEBÄUDEHÖHE, DACHNEIGUNG USW.

BLATT 6

DIESE ANGABEN SIND BEI DER PLANUNG UND BAUDURCHFÖHRUNG EINZUHALTEN.

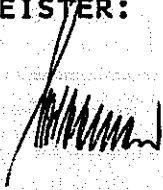
2. NACH ERSTELLUNG DES SCHNURGERÜSTES IST DIE GEMEINDE UND DAS LANDRATSAMT RASTATT ALS BAUBEHÖRDE SOFORT ZU BENACHRICHTIGEN, DAMIT DIE STELLUNG DES GEBÄUDES UND DIE HÖHENLAGE DES BAUVORHABENS NACHGEPRÜFT WERDEN KANN. VOR NACHPRÜFUNG DES SCHNURGERÜSTES DÜRFEN DIE BAUARBEITEN NICHT FORTGEFÜHRT WERDEN. DIE KOSTEN DER NACHPRÜFUNG GEHEN ZU LASTEN DES BAUHERRN.

§ 9 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

ELCHESHEIM-ILLINGEN, DEN 16. NOV. 1971

DER BÜRGERMEISTER:



Genehmigt S. 1-6
Kastell, den 21. 6. 13

Landratsamt

119.

Scholz
Scholz

