

**LANDKREIS  
GEMEINDE  
GEMARKUNG**

**RASTATT  
ELCHESHEIM-ILLINGEN  
ILLINGEN**

---

**BEBAUUNGSPLAN "KLEINE ALLMENDTEILER – Teil I"**

---

**STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

**AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG**

Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter GbR - Beratende Ingenieure VBI  
73235 Weilheim a.d. Teck – Bahnhofstr. 4 – Tel. 07023/90074 - 0 Fax 07023/90074 - 44  
76532 Baden-Baden – St.-Urban-Straße 5 – Tel. 07221/9915 - 55 Fax 07221/9915 - 56  
e-mail: info@HL-Ingenieure.de Internet: www.HL-Ingenieure.de

---

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, VOM 18.DEZEMBER 1990.

STAND DER PLANUNTERLAGEN 05/2001

**GEFERTIGT:**

**73235 Weilheim a.d.Teck, den 29.10.2001**

---

**VERFAHRENSVERMERKE**

**für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am 24.07.2000
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am 04.08.2000
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am 28.08.2000
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 01.06.2001/02.11.2001
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 11.06.2001 bis 12.07.2001
2. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 12.11.2001 bis 26.11.2001
Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)	am 14. JANUAR 2002
Genehmigt durch das Landratsamt Rastatt (§ 10 (2) BauGB) Aktenzeichen _____	am 12 9. JAN 2002

---

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.

---

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt  
IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB)

am \_\_\_\_\_

---

## Textteil zum Bebauungsplan "Kleine Allmendteiler – Teil I"

### I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kleine Allmendteiler – Teil I" vom 29.10.2001 (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)  
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### **WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)  
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (§ 17 und 19 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO:

Ausnahme gem. § 17 (2): Bei Hausgruppen (Reihen-Kettenhäuser o.ä.) ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig, wenn die überbaute Grundfläche auf dem Gesamtgrundstück 0,4 nicht überschreitet.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenachse, bezogen auf Gebäudemitte. Liegt das Gebäude an mehreren Straßen oder Wegen (Eckgrundstück), gilt der so ermittelte höchste Punkt.

Die EFH (Rohfußboden über UG) darf max. 1,20 m über der Bezugshöhe liegen.

Hinweis: Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)  
gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragenen Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte.

TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Ausnahmen:

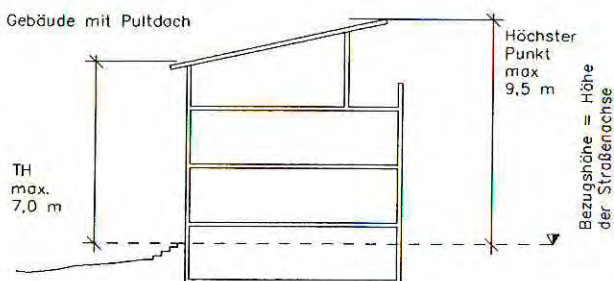
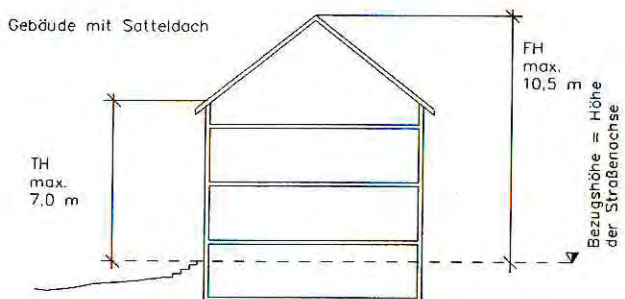
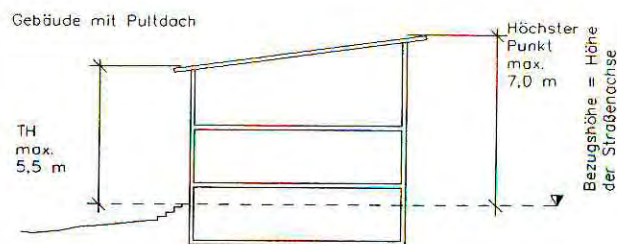
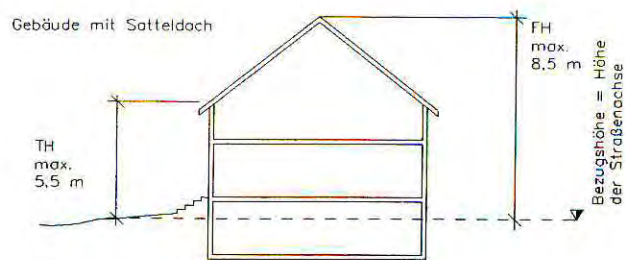
- Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,25 m überschritten werden.
- Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der "Unterordnung" (Abstand zum Hauptfirst - siehe Ziffer II 3.) und der Dachneigung.

FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

Ausnahmen bei Pult- und Satteldächern: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

## Bild zur Festlegung der Gebäudehöhen



### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

o = offene Bauweise



= Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Unterirdische Bauwerke sind auf der ganzen Grundstücksfläche zugelassen, ausgenommen sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Abstandsflächen von 2,00 m zu öffentlichen Flächen.

Gem. § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o. ä. bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m. Dachvorsprünge dürfen generell bis max. 1,0 m über die Baugrenzen hinausragen.

### 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig (vergl. Ziff. 3 der örtl. Bauvorschriften).

Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

Die Höhe des Nebenfirstes muß mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegen (senkrecht gemessen).

### 6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straße und Baugrenze und auf den mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen nicht zulässig.

7. **Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB) vergl. Ziff. 5 der örtl. Bauvorschriften)

Nebenanlagen i. S. von § 9 (1) 4 BauGB sind in den Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den für Garagen besonders festgelegten Flächen (Ga) zulässig.

Gem. § 31 BauGB können weitere überdachte Stellplätze auf den Grundstücken als Ausnahme und Befreiung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und die Abweichung städtebaulich vertretbar sind.

Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

Hinweis zum Stauraum vor Garagentoren:

Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor soll mindestens 5 m betragen.

8. **Anzahl der Wohnungen** gem. § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen in Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen, auf max. 3 je Hausteil und bei Geschoßwohnungsbau auf max. 6 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

9. **Leitungsrecht** § 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde betr. Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

10. **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

10.1 **Pflanzgebote** (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem schematischen Planeintrag Einzelbäume zu pflanzen. Es sind nur heimische Laubgehölze oder Obstbäume zulässig. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden - Pflanzliste siehe Abs. 2.
2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

**Bäume I. Ordnung (Straßenbereich)**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kastanie (*Aesculus carnea*)  
Säulenbirne (*Pyrus communis* "Beech Hill")  
Obstbäume (Hochstamm)

**Bäume II. Ordnung (Bauplatzbereich)**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)  
Wildapfel (*Malus silvestris*)  
Zierapfel (*Malus*- Sorten)

**Heimische Sträucher**

Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Strauchweide (*Salix purpurea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Wildrose (*Rosa canina*)  
Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Eibe (*Taxus baccata*)

3. Insgesamt ist je Baugrundstück "pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche" mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1., 2. und Ziffer 10.2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 2.
4. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken - z.B. Tiefgaragen - sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

## 10.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

## 11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

## 12. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

**Hinweis:** Der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist soweit möglich, auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen. Mauern sind nicht zulässig. Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde umgeben, bzw. angebaut sein (vergl. Ziffer 4. und 10.1.4). Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist der Zufahrtbereich zu Tiefgaragen.

## II. Hinweise

### 1. Grundwasserstand, Hochwasserschutz, Höhenlage der Gebäude, Geologie

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankenden Wasserspiegel zu berücksichtigen.

Wegen der besonderen Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Rhein (Tiefgestade) wird auf die Gefahr der Überflutung im Hochwasserfall hingewiesen. Bei der Gebäudeplanung muß auf die speziellen Bedingungen reagiert werden.

Es wird empfohlen, die Gebäude entweder nicht zu unterkellern oder die Untergeschosse in wasserdichter Form ("wasserdichte Wanne") herzustellen und die Gebäude insgesamt auftriebssicher zu konstruieren, da mit Grundwasser im Bereich des Kellergeschosses zu rechnen ist. Die Anhebung der Straßen und somit Erdgeschoßfußbodenhöhen wird bei der Planung berücksichtigt. Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist möglich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Rastatt – Untere Wasserbehörde – einzureichen.

Sickerschächte und Hausdrainagen sind unzulässig.

Ein hydrogeologisches Gutachten wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten in Auftrag gegeben und kann dann bei der Gemeinde eingesehen werden.

### 2. Ver- und Entsorgung

#### • Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßem Anschluß an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

#### • Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit ordnungsgemäßem Anschluß des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz.

#### • Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

### 3. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. **Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch**  
Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

5. **Abstimmungspflicht und Grünflächenplan**

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag.

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedigungen und Mauern.

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplans im Lageplan und im Erdgeschoßplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Grünflächenplan vom Planverfasser darzustellen. Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung von horizontalen Gebäudestrukturen (z.B. Pergolen) empfohlen. In diesem Zusammenhang werden folgende Arten vorgeschlagen:

Hedera helix	Efeu	Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein	Rosa - Arten	Kletterrosen
Humulus lupulus	Hopfen	Vitis coignetiae	Scharlachwein
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	Clematis	Waldrebe
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt		

6. **Bodenschutz**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erheblich Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (BodSchG § 7)

7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
  8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
  9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
7. **Altlasten**  
Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.
  8. **Regenrückhaltung**  
Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine bzw. Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren. Entsprechende Meßeinrichtungen sind vorzusehen.
  9. **Wasserschutzgebiet**  
Das Baugebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebiets "Rheinwald" der Stadtwerke Karlsruhe. Bei Bauvorhaben ist die Rechtsverordnung des Landratsamts Rastatt vom 19.04.1983 zum Schutz des Grundwassers zu beachten.
  10. **Straßenbeleuchtung**  
Bei der Beleuchtung öffentlicher Verkehrswege, Plätze und Anlagen sind Natrium-dampflampen oder gleichwertige Lichtquellen mit gebündelter nicht diffuser Strahlung zu verwenden, um den Lichtfalleneffekt zu minimieren (verminderte Lockwirkung auf nachtaktive Insekten).

### III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:

76477 Elchesheim- Illingen, den

14. JANUAR 2002



Hertweck  
Bürgermeister



Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB  
Rastatt, den 29. JAN 2002  
Landratsamt Rastatt  
Im Auftrag



Köstel



**IV. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)  
zum Bebauungsplan "Kleine Allmendteiler – Teil I" vom 29.10.2001**

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBL. S. 617)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760 u. 761)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.IS.58)

**1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Es sind die Farben der Erdfarbenskala (regionale Farben) mit hellen bis mittleren Sättigungsgraden zugelassen.

**2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

Dachform

Folgende Dachformen sind zugelassen:  
Pult- und Satteldächer.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen jedoch nur eine dieser Formen.

Folgende Dachneigungen sind zugelassen:

Freistehende Einzelhäuser: 7-45°

Doppelhäuser und Hausgruppen: PD 7-20°, SD 30-45°

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen soll die Dachneigung abgestimmt werden.

Dachaufbauten sind zulässig.

- je Dachseite jedoch nur eine Gaubenform.

- Länge der Aufbauten je Hauseinheit insgesamt max. ½ der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge.

Mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

- zum Hauptfirst 1,0 m in der Schräge gemessen.

- zu den Giebelwänden 1,0 m.

Ausgenommen hiervon sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Antennen, Solaranlagen, etc.

Dachdeckung

Zulässig sind begrünte Dächer und nicht glänzende Materialien.

Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen.

**3. Nebenfürste - Zwerchgiebel und Winkelbau (vergl. Ziffer 5. – Planungsrechtliche Festsetzungen)**

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfürste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. ½ der angrenzenden Traulängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) und zur Aussenwand mind. 2,0 m zu betragen. Als Dachneigung ist nur die des Hauptdaches zugelassen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. 2. der planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 1,0 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

**4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen Hecken oder beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis zu einer Höhe von max. 0,7 m zulässig.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedigung kann erfolgen durch Maschendraht, Heckenbepflanzung, Holzzäune (Jägerzaun oder ähnliches). Bei an den Außenbereich angrenzenden Grundstücken sind Einfriedigungen in einem Abstand von mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zu errichten.

**5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen. - vergl. Ziffer 7. der planungsrechtlichen Festsetzungen.

*04.12.01  
Et. Herr Stolz werden bisher  
für Garagen FD Befragungen  
erhelt. Sachlage für GA nicht  
bindend.  
Anruf H. Stolz: Dachform  
gilt nicht für GA!  
JZ/16*



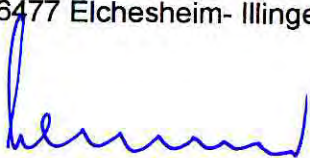
6. **Aussenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)  
Je Gebäude ist nur eine Aussenantenne zulässig.
7. **Niederspannungsfreileitungen** sowie Telekommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.
8. **Anzahl notwendiger Stellplätze** (§ 74 (2) 2 LBO)  
Abweichend von § 37 (1) LBO wird folgendes festgesetzt:  
Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen.  
Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

#### V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:

76477 Elchesheim- Illingen, den **14. JANUAR 2002**



Hertweck  
Bürgermeister

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB  
Rastatt, den **29. JAN. 2002**  
Landratsamt Rastatt  
Im Auftrag



Köstel

