

Zur Satzung vom 29.6.1981/ *Al*
Mit Ergänzung lt. Satzung vom 5.2.96
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBER DIE ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEWANN "LEIMENLOCH"

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. 1 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 TEILBEBAUUNGSPLANES IST DURCH EINTRAGUNG IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZT.
2. DER GESAMTE TEILBEBAUUNGSPLAN WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET "WA" NACH § 4 DER BAUNVO FESTGESETZT. SOWEIT IN § 4 DER BAUNVO AUSNAHMEN VORGESEHEN SIND, SIND DIESE BESTANDTEIL.

3. DIE IM TEILBEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENE FLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE, TRAFOSTATION ~~UND FISCHZUCHTANLAGE~~ SOWIE DIE FLÄCHE FÜR GARAGEN BILDEN BESTANDTEIL DES TEILBEBAUUNGSPLANES.

§ 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.
2. DIE FESTGESETZTE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IST ZWINGEND.

§ 3 BAUWEISE

1. FÜR DAS GESAMTE GEBIET DES TEILBEBAUUNGSPLANES IST DIE OFFENE 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. WEITGEHENDE FENSTER- UND GEBÄUDEABSTÄNDE NACH DER LBO BLEIBEN UNBERÜHRT.
Für die durch die Planungsänderung neu gebildeten Grundstücke gelten die Abstandsregeln der neuen LBO
5. AUF DEN NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO ZULÄSSIG, WENN SIE HINTER DER BAULINIE GELEGEN SIND. 2
Für die durch die Planungsänderung neu gebildeten Grundstücke sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

§ 4 GESTALTUNG DER BAUTEN

1. DIE GRUNDFORM DER EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDE SOLL EIN LANGGESTRECKTES RECHTECK BILDEN. WINKELFÖRMIGE GRUND-
RISSE SIND, SOWEIT SIE INNERHALB DER BAUGRENZE LIEGEN,
ZUGELASSEN.

2. DIE GEBÄUDELÄNGSSEITE SOLL IN DER REGEL MINDESTENS
BETRAGEN: BEI EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN 11 M.

§ 4 Nr. 2 gelten nicht für für die neuzubildenden Grundstücke

3. DIE EINZELNEN BAUKÖRPER, HAUPTGEBÄUDE, GARAGE UND
NEBENGEBÄUDE SOWIE AN- UND VORBAUTEN AN DEN GEBÄUDEN
SIND NUR GESTATTET, WENN SIE IN EINEM ANGEMESSENEN
GRÖSSENVERHÄLTNIS ZUM HAUPTGEBÄUDE STEHEN, SICH
ARCHITEKTONISCH EINFÜGEN UND INNERHALB DER BAUGRENZE
LIEGEN.

4. GEBÄUDEHÖHEN

4.1 DIE HÖHE DER GARAGEN ~~UND DAS BETRIEBSGEBÄUDE DER
FISCHZUCHTANLAGE~~ WIRD AUF EINHEITLICH 2,50 M, GEMESSEN
VON OBERKANTE GARAGENBODEN BIS OBERKANTE DACHGESIMS
FESTGESETZT. ABWEICHUNGEN GERINGERER HÖHEN SIND ZUGE-
LASSEN, WENN GEWÄHRLEISTET IST, DASS EINE GARAGENZEILE
EINHEITLICH GESTALTET WIRD. DER HÖHENUNTERSCHIED
ZWISCHEN OBERKANTE BORDSTEIN UND OBERKANTE GARAGEN-
BODEN WIRD EINHEITLICH AUF 0,30 M FESTGESETZT.

4.2 DIE HÖHE DER EINGESCHOSSIGEN FREISTEHENDEN EINZEL-
UND DOPPELHÄUSER DARF DAS MASS GEMESSEN VON OBER-
KANTE KELLERDECKE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDE-
FLUCHT MIT UK SPARREN

BEIM FLACHGENEIGTEN SATTELDACH 3,40 M

UND

BEIM STEILDACH 3,70 M

NICHT ÜBERSCHREITEN

- 4.3 DIE HÖHE DES ZWEIFGESCHOSSIGEN, FREISTEHENDEN DOPPELWOHNHAUSES DARF DAS MASS GEMESSEN VON OBERKANTE KELLERDECKE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDEFLUCHT MIT UK SPARREN = 6,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

5. DÄCHER

- 5.1 FÜR DIE GARAGEN ~~UND DAS BETRIEBSGEBÄUDE DER FISCHZUSICHTANLAGE~~ IST EIN FLACHDACH MIT HÖCHSTENS 2 GRAD

Es können auch Satteldächer mit der gleichen Neigung wie das Hauptdach vorgesehen werden, soweit bauordnungsrechtlich nichts entgegensteht, und wenn gewährleistet ist, daß beieinander stehende Garagen einheitlich in Höhe und Dachneigung gestaltet werden können.

5.2

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.

UND BEIM STEILDACH

45-48 GRAD AUFWEISEN

- 5.3- ~~DIE DACHELÄCHE DES ZWEIFGESCHOSSIGEN DOPPELHAUSES MUSS EINE DACHNEIGUNG VON 27-32 GRAD AUFWEISEN.~~

6. SOCKELHÖHEN

- 6.1 IM HINBLICK AUF DEN HOHEN GRUNDWASSERSTAND IST DER HÖHENUNTERSCHIED ZWISCHEN OBERKANTE BORDSTEIN UND OBERKANTE KELLERDECKE BEI DEN EIN- UND ZWEIFGESCHOSSIGEN EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN AUF 1,00 M FESTGESETZT. DURCH DAS AUFFÜLLEN DES VORGARTENS ZWISCHEN GEHWEG UND WOHNGEBÄUDE (0,30 M) UND VERBLENDEN DER KELLERDECKE MIT MAUERWERK (0,20 M) IST DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE NICHT HÖHER ALS 0,50 M ZU GESTALTEN.
- 6.2 DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE DER GARAGEN SOLL HÖCHSTENS 0,30 M BETRAGEN.

7. ÄUSSERE GESTALTUNG

DIE EINHEITLICHE GESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER WIRD IN FOLGENDEN PUNKTEN FESTGESETZT:

- A. SOCKELHÖHE
- B. TRAUFGHÖHE
- C. TRAUFE BZW. DACHVORSPRUNG UND AUSBILDUNG FARBE UND BAUSTOFF

- D. DACHNEIGUNG
- E. DACHDECKUNGSMATERIAL UND FARBE
- F. BAUSTOFF UND FARBE DER AUSSENFLÄCHE
- G. AUSBILDUNG, FARBE UND BAUSTOFFE DER BALKONBRÜSTUNGEN BZW. GELÄNDER
- H. AUSBILDUNG, FARBE UND BAUSTOFF DER EINFRIEDIGUNG (STRASSESEITE)

§ 5 GARAGEN, NEBENGEBAUDE 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 HAUPTGEBAUDE ANGEORDNET SIND, MÜSSEN MIT DEM HAUPTGEBAUDE EINEN GUTEN ARCHITEKTONISCHEN ZUSAMMENHANG BILDEN.
3. DIE UNTERBRINGUNG DER GARAGEN IM HAUPTGEBAUDE IST ERLAUBT. EIN STAURAUM VON 5,00 M LÄNGE IM ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN STRASSEN MUSS JEDOCH GEWÄHRLEISTET SEIN .
4. GARAGEN IM KELLER DES HAUPTGEBAUDES SIND NICHT ZULÄSSIG.

§ 6 EINFRIEDIGUNGEN, VORGARTEN UND PFLANZGEBOT

1. DIE EINFRIEDIGUNG ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE UND IM VORGARTENGELÄNDE DARF EINE GESAMTHÖHE VON 0,70 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 BAUFLUCHT KÖNNEN ALS DRAHTZAUN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50 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.
5. FÜR DEN HINTEREN BEREICH DER GRUNDSTÜCKE ENTLANG DER SÜDLICHEN RANDBEBAUUNG IST EIN PFLANZGEBOT IM SINNE VON § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAUG VORGESCHRIEBEN DIE BEI DER HERSTELLUNG UND NUTZUNG DIESER FREIFLÄCHEN ZU BEACHTEN SIND. JE GRUNDSTÜCK SIND 4 OBSTBAUMHALBSTÄMME MIT EINEM GRENZABSTAND VON 4 M ZU PFLANZEN.

§ 7 VERSORGUNGSEINRICHTUNG

1. ABWASSERBESEITIGUNG
HÄUSLICHE ABWASSER UND REGENWASSER SIND IN DAS ORTSKANALNETZ EINZULEITEN UND ZWAR IM TRENNSYSTEM AM ÜBERGABESCHACHT ANZUSCHLIESSEN. OBERFLÄCHENWASSER DARF NICHT AUF DIE STRASSE GELEITET WERDEN.

2. WASSERVERSORGUNG

DIE WASSERVERSORGUNG HAT AUSSCHLIESSLICH ÜBER DAS ÖRTLICHE WASSERLEITUNGSNETZ ZU ERFOLGEN.

3. STROMVERSORGUNG

DIE STROMVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER DIE IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENE STATION MITTELS VERKABELTEN NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN. IM BEREICH DER ÜBER DAS PLANGEBIET FÜHRENDE 20 KV-LEITUNG SIND FOLGENDE MINDESTABSTÄNDE ZUM UNTERSTEN LEITERSEIL BEI GRÖSSTEM DURCHHANG EINZUHALTEN.

GEBÄUDE	3,00 m
GELÄNDE	6,00 m
STRASSE	7,00 m

§ 8 DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG

DER BAUHERR ERHÄLT BEI ZUTEILUNG EINES BAUPLATZES SPÄTESTENS NACH INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VON DER GEMEINDE SCHRIFTLICH ALLE NOTWENDIGEN ANGABEN DER BAUWEISE, BAUFLUCHT, SOCKELHÖHEN USW. RECHTZEITIG VOR BAUBEGINN HAT DER BAUHERR BEIM BÜRGERMEISTERAMT SCHRIFTLICH ANTRAG ZU STELLEN AUF ABNAHME DER BAUFLUCHT UND MARKIERUNG DER KELLERDECKENOVERKANTE. DIESE ARBEITEN WERDEN IM AUFTRAGE DER GEMEINDE AUF KOSTEN DES BAUHERRN VOM ING.-BÜRO DR. A. KLEIN IN DURMERSHEIM VORGENOMMEN.

§ 9 AUSNAHMEN DER 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 GEKNÖFT 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

ELCHESHEIM-ILLINGEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER:

~~4. JULI 1981~~
29. Juni 1981

DURMERSHEIM, DEN
DER PLANER:

29. Juni 1981

~~1. JULI 1981~~

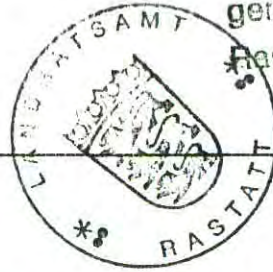


[Handwritten signature]

DIPLOM-INGENIEUR
KOTHELIUS
KHALBERG
MEIER ARCHITECT BUREAU DURMERSHEIM
KSTÄTER STR. 1 TEL. 0724-4602-100

[Handwritten signature]

Gemeinde Elchesheim-Illingen
Landkreis Rastatt



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 11. MRZ. 1996

F-11
Seelmann
- Seelmann -

BEIBLATT ZUR

Änderung bzw. Ergänzung der Bebauungsvorschriften im Gewann „Leimenloch“
gemäß Satzung vom 5.2.1996

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995

B. FESTSETZUNGEN

§ 1 Nr. 3 wird wie folgt geändert: „und „Fischzuchtanlage“, wird gestrichen.

§ 3 Nr. 4 wird wie folgt ergänzt:

Für die durch die Planungsänderung neu gebildeten Grundstücke gelten die Abstandsregeln der neuen LBO

§ 3 Nr. 5 wird wie folgt ergänzt:

Für die durch die Planungsänderung neu gebildeten Grundstücke sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

§ 4 Nr. 2 gelten nicht für für die neuzubildenden Grundstücke

4 Nr. 3 wird ersatzlos gestrichen

§ 4 Nr. 4.1 wird wie folgt geändert:
„und das Betriebsgebäude der Fischzuchtanlage“, wird gestrichen

§ 4 Nr. 5.1 wird wie folgt geändert:
„und das Betriebsgebäude der Fischzuchtanlage“, wird gestrichen,
und zusätzlich durch folgenden Satz ergänzt:

Es können auch Satteldächer mit der gleichen Neigung wie das Hauptdach vorgesehen werden, soweit bauordnungsrechtlich nichts entgegensteht, und wenn gewährleistet ist, daß beieinander stehende Garagen einheitlich in Höhe und Dachneigung gestaltet werden können.

§ 4 Nr. 5.2 u.5.3 werden durch folgende neue Nr. 5.2 ersetzt.

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.

§ 6 Nr. 1, 2 u.3 ändert sich für die neu gebildeten Grundstücke dahingehend, daß die Gesamteinfriedigungshöhe von 0,70 m straßenseitig und auf der aufgeschütteten Fläche gilt, und die Höhe von 1,50 m nur auf der nicht aufgefüllten Fläche möglich ist.

§ 6 Nr. 5 wird wie folgt ergänzt:

Für die durch die Planungsänderung neu gebildete Grundstücke gilt, daß pro Grundstück ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Nr. 6 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Scheidgrabens ist der bestehende Weiden- und Pappelbewuchs und die vorhandene Vegetation zu erhalten, sowie durch Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Bäumen fortzuentwickeln.

Nr. 7 Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen sind nur innerhalb der hier vorgesehenen Flächen möglich. Der Höhenunterschied darf nicht durch eine Stützmauer überbrückt werden, sondern ist als Böschung mit einer Neigung von höchstens 45 Grad anzulegen. Als Ausnahme zugelassen sind, Gründwandsysteme (wie z.B. Florakron der Fa. Kronimus.)

Nr. 8 Im Planungsänderungsgebiet sind derzeit keine alllastverdächtigen Flächen bekannt.

Vor Durchführung der geplanten Geländeauffüllung sind dem Umweltamt noch Angaben über die Spenden- und Empfängerflächen zu machen.

§ 7 Nr. 3 Stromversorgung wird durch neue Nr. 3 ersetzt:

Die Stromversorgung erfolgt über die im Bebauungsplan ausgewiesene Station. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Die jetzt noch über das Plangebiet führende 20 KV Freileitung wird abgebaut, und als neue Erd- und Freileitung um das Plangebiet, wie im Plan eingezeichnet herumgeführt

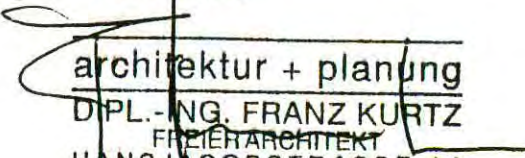
Zusammen mit der Stromversorgung wird auch ein Breitbandkabel und die Gasleitung verlegt. Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, Zahl und Einbauart zur Zeit noch nicht festzustellen, können in nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

- Nr. 4 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in Fahrbahnen und Gehwege, die mit sich voneinander unterscheidenden Belagsmaterialien zu versehen sind.
Die in der Fahrbahn eingezeichneten Baumpflanzungen und Höckerschwellen dienen der Verkehrsverlangsamung.
- Nr. 5 Die Satzungen der Gemeinde Elchesheim-Illingen über die Wasserversorgung, und die Entwässerung, sowie die Müllabfuhr des Landkreises Rastatt, sind Bestandteil.
- Nr. 6 Emissionen bzw. Immissionen dürfen insoweit nur gemäß den gesetzlichen Vorschriften auftreten. Es darf im Baugebiet zu keiner Lärmbelästigung kommen. (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
- Nr. 7 Archäologische Fundplätze sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.
- Nr. 8 Das gesamte Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Rheinwald der Stadt Karlsruhe.

Elchesheim-Illingen, den 05. Feb. 1996
Der Bürgermeister:


Bürgermeisteramt
70777 Elchesheim-Illingen
Landkreis Rastatt

Durmersheim, den 25. Jan. 1996
Der Planer:


architektur + planung
DPL.-ING. FRANZ KURTZ
FREIARCHITEKT
HANSJACOBSTRASSE 14
76448 DURMERSHEIM
TELEFON 0 72 45 / 30 22 / 30 23
TELEFAX 0 72 45 / 8 30 27
POSTFACH 13 20
76443 DURMERSHEIM