

Satzungen

über

- a) den Vorhaben- und Erschließungsplan“ Oberle, Obere Dammstraße.“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhaben- u. Erschließungsplan

Der Gemeinderat von Elchesheim-Illingen hat in seiner Sitzung vom 07.07.2003

- a) aufgrund der §§1,2, und 8-10 des Baugesetzbuches (BauBG) vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) i. d. F. der letzten Änderung,
- b) aufgrund von §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. 08. 1995 (GBl. S. 617), i. d. F. der letzten Änderung,

in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg vom 03. 10. 1983 BGI. S. 578, berichtigt S. 720) i. d. F. der letzten Änderung, die Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan „Oberle, Obere Dammstraße“, sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhaben- u. Erschließungsplan beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil, Plan 1.1 des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Oberle, Obere Dammstraße“.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Bestandteile der Satzungen sind:

- 1) der **Vorhaben- u. Erschließungsplan**, bestehend aus:

- a) Plan 1.1 **Zeichnerischer Teil mit Grünordnungsplan**, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BauGB enthält, MST 1: 500 vom 07. 10. 2002.

b) **Bebauungsvorschriften**

c) **Plan 0.1 Übersichtsplan MST 1: 1500**

d) **Grünordnungsplan MST. 1: 500**

e) **Plan 1.3. Entwässerung und Beleuchtungsplan MST. 1: 500**

f) **Regelschnitt, MST. 1 :200**

2) Die örtlichen Bauvorschriften mit

Anlage 1 – Dachaufbauten

Anlage 2 - Höhenlage und Höhen baulicher Anlagen

Beigefügt ist die gemeinsame **Begründung** mit Anlage 1 - Eingriffsermittlung gemäß § 1a BauGB

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 Euro (100.000,— DM) geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese unnötig zerstört, wesentlich beeinträchtigt oder beseitigt werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.225,84 Euro geahndet werden.

§4

Inkrafttreten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhaben- und Erschließungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Elchesheim-Illingen, den

08. Juli 2003



Joachim Ertl
Bürgermeister



Bebauungsvorschriften
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
„Oberle, Obere Dammstraße“

Stand 02.07.2003

1.0 Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. 1., 5. 2141), i. d. F. der letzten Änderung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1. 5. 132), i. d. F. der letzten Änderung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1. 1991, 5. 58).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§1

Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Plan 1.1.

§2

Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- 1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- 2) Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf max. 2 festgesetzt.

§3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), der Traufhöhen (TH) und der Firsthöhen (FH), sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Plan 1.1.) festgesetzt.

§4

Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, gemessen von Oberkante Achse der fertigen Straße (Erschließungsstraße) bis Oberkante Rohfußboden in der Hauptachse des Gebäudes wird auf maximal 1,2 m festgelegt.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Tiefgestade des Rheins. Die möglichen hohe Grundwasserstände und die Möglichkeit einer Überflutung ist vom Bauherr zu berücksichtigen.

§5

Gebäudehöhen

- 1) Für die Obergrenzen der Trauf- und Firsthöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1.) verbindlich.

Für Einzelhäuser werden die Traufhöhen als Obergrenze verbindlich festgelegt. Eine Abweichung von der verbindlichen Traufhöhe nach unten ist zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohboden

1. Bei Satteldächern bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.
2. Bei Pultdächern bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut der höheren Pultseite.

- 2) Bei Pultdächern mit Firsthöhen über 8,00 m (höhere Pultseite) ist das oberste Geschoß an der höheren Pultseite gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mind. 2,50 m zurückzusetzen.
Ausnahmen: Treppenhäuser, Kamine, technische Aufbauten etc.

§6

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) durch Baugrenzen festgelegt.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max.

1,5 m überschreiten, wenn deren breite nicht mehr als 5 m beträgt.

§7

Garagen, Carports, Stellplätze

- 1) Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2) Stellplätze sind außerhalb der in Absatz 1 genannten Flächen im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.
- 1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit o gekennzeichnet.
- 2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1 ist die offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit E gekennzeichnet.

§8

Bauweise

- 1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1 ist die offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt und mit o gekennzeichnet.
- 2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1 ist die offene Bauweise- nur Einzelhäuser zulässig – gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit E gekennzeichnet.

§9

Stellung der baulichen Anlagen

- 1) Die Stellung der baulichen Anlagen muss der im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen. Dabei ist die Richtung der Gebäudetraufseite mit der Hauptfirstrichtung identisch.
- 2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§10

Nebenanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind als Ausnahme zulässig
- 2) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören sind zulässig.

§11

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 1) Im öffentlichen Teil sind entsprechend den Vorgaben des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Plan 1.1.) Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume sowie Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

- 2) Im privaten Bereich sind, entsprechend der Vorgabe des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Plan 1.1), Pflanzgebote für hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit unverbindlicher Baumstellung festgesetzt. Hierbei kann die Baumstellung in Anpassung an Grundstückseinfahrten, Leitungstrassen ect. geringfügig verschoben werden.
- 3) Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4) Für die Neupflanzung hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.

§12

Sichtfelder

Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

Elchesheim-Illingen, den

08. Juli 2003

Joachim Ertl,
Bürgermeister



Örtliche Bauvorschriften

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
„Oberle, Obere Dammstraße“

Stand 02.07.2003

1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBL. S. 617), zul. geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBL. S. 760)

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§1

Dächer

- 1) Für die Dachform und die Dachneigung sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1.) verbindlich. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- 2) Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Dacheindeckungsmaterial einzudecken.
- 3) Dachaufbauten und Dachgaupen sind nach Maßgabe der Anlage 1 zulässig.
- 4) Je Dachseite sind nur zwei verschiedene Gaupenformen zulässig.

§2

Garagen und Carports

- 1) Garagen sind mit einem geneigten Dach mit mindestens 10° Neigung zu bedecken.
- 2) Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach zu bedecken. Mit Flachdach eingedeckte Carports können begrünt werden.

§3

Nebenanlagen

- 1) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zur öffentlichen Verkehrsflächen gehören, sind zulässig. Als Beleuchtungskörper sind Natriumdampf Lampen zu verwenden.

§4

Einfriedigungen

- 1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und /oder Laubhecken.
- 2) Die maximale Höhe wird wie folgt festgesetzt:
 - im Vorgartenbereich max. 1,00 m Höhe
 - im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,50 m Höhe
- 3) Im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind nur Einfriedigungen aus Hecken und Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig.
- 4) Im Bereich von Wendeanlagen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) von 1,00 m einzuhalten (Freihaltezone für Fahrzeugüberlängen).
- 5) Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 5

Grundstücksgestaltung

- 1) Anfallender Erdaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (Angleichen an die Höhen der Straßen, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- 2) Die Geländemodulation hat entweder mit flachen Neigungen max. 1:2 Neigungsverhältnis oder stufenweise, max. 0,50 m Höhe zu erfolgen.
- 3) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden soweit dies für Stellplätze und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä. zulässig.
- 4) Die Gehwegshinterkanten werden durch Saumsteine eingefasst Die mittige Versetzung dieser Saumsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Angrenzern zu dulden, ebenso die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke

Falls die Verwertung bzw, Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht, oder nur teilweise möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, etc.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle z. b. Folien, Farben, etc.) und mineralischer Aushub sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial verwendet werden. Unbelasteter mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen Einfahrten werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in Ihrer Ausdehnung und Größe auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger Boden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereichs notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtragen des Bodens ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Der Mutterboden darf höchstens 2,00 m hoch zu Zwischenlagerzwecken aufgeschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Oberbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächenmäßige Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte Mutterboden sind möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Grundstückes z. b. zum Zweck der Geländemodellierung etc. Darf der humushaltige Oberboden des Ursprunggeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Die Bodenarbeiten sollten möglichst nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Die Andeckung mit Mutterboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

Elchesheim-Illingen, den

08. Juli 2003


Joachim Ertl
Bürgermeister





Satzung über die 1. Änderung
des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberle, Obere Dammstraße“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund von § 13 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert am 4. Mai 2009 (GBl. S. 185) zuletzt geändert am 12.04.2011 (GBl. S.619) beschließt der Gemeinderat die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberle, Obere Dammstraße“

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberle, Obere Dammstraße“ in der Fassung vom 07.07.2003

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die unter § 4 aufgeführte Änderung beziehen sich auf den Geltungsbereich

Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

Der im Bebauungsplan geänderte Geltungsbereich ist im Lageplan vom 15.04.2011 dargestellt.

§ 3 Bestandteil und Anlage der Satzung

Die Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberle, Obere Dammstraße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

A: Satzungstext

B: Lageplan vom 15.04.2011

§ 4 Inhalt der Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird geändert.

Der Lageplan vom 11.07.1996 wird durch den Lageplan vom 15.04.2011 ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberle, Obere Dammstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) Bau GB in Kraft. Mit Inkrafttreten der Satzung verliert der Lageplan vom 07.07.2003 seine Rechtskraft und wird durch den Lageplan vom 15.04.2011 ersetzt.

Elchesheim-Illingen, den 26. Juli 2011


Rolf Spiegelhalter
Bürgermeister



§ 6

Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

§ 7

Elektrische Anlagen

- 1) Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.
- 2) Im öffentlichen Bereich sind von jedem Versorgungsträger die Kabel zu planen und zu verlegen, dass der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird, oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zwingend vorzusehen.

§ 8

Grundwasserschutz

- 1) Die Höhenanlage neu zu errichtender Gebäude sollte so getroffen werden, dass die Oberkante der Fundamente bzw. Bodenplatte über dem mittleren Hochwasser liegt.
- 2) Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasseranstiegs wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

§ 9

Hinweise

- 1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr,
Die Satzungen der Gemeinde Elchesheim-Illingen und des Landkreises Rastatt über Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind zu beachten.
Die Müllbehälter der Grundstücke Flst. Nr. 29 und 29/2 sind vom Grundstückseigentümer im Bereich der Einmündung der Erschliessungsstraße in die Obere Dammstraße zur Abholung bereitzustellen.
- 2) Das Landesdenkmalamt BW, Außenstelle Karlsruhe, archeologische Denkmalpflege, 7613 Karlsruhe ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze oder alte Grenzsteine o. ä. betroffen sind.
- 3) Umgang mit wassergefährdeten Stoffen:
Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung von wassergefährdeten Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-1 WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 4) Falls im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Verfärbungen und/ oder Geruchsemissionen z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt Maßnahmen zur Erkundung Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und

Begründung:

Ziele und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans bzw. der Änderung des räumlichen Geltungsbereichs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 34/8 der Gemarkung Illingen nach § 34 BauGB geschaffen werden.

Da das Grundstück Flst. Nr. 34/8 bereits jetzt bebaubar ist erfolgt wegen der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung keine Umweltprüfung.

Elchesheim-Illingen, den 26.07.2011



Rolf Spiegelhalter
Bürgermeister