

Gemeinde: Elchesheim-Illingen

Landkreis: R a s t a t t

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Teilbebauungsplan für die Gewanne "Alte Heckenstücker" u.a.

Begründung:

zur Änderung des Bebauungsplanes für die Gewanne "Alte Heckenstücker" u.a..

Der Bebauungsplan ist im Jahre 1965 aufgestellt worden. Inzwischen hat sich gezeigt, daß insbesondere die Bebauungsvorschriften entweder nicht eingehalten werden können oder aber nicht mehr den heutigen Erfordernissen entsprechen. Dies gilt hauptsächlich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Sockelhöhen. Eine Änderung ist daher angebracht und im Interesse der Allgemeinheit, insbesondere der Bauherren in diesem Baugebiet, sogar dringend erforderlich.

Neben den o.a. wesentlichen Änderungen sollen auch unwesentliche Änderungen vorgenommen werden (Dachneigung, Gebäudegröße, Einfriedigungen, Kniestock).

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. I 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 (P₁ anzeichenverordnung) 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 bis Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LEO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 331).

B. Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Dorfgebiet (§ 5 Baunutzungsverordnung). Nur zu Beginn der Waldstraße sind 3 Parzellen für Wohnungsbauten mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Stallungen usw.) vorgesehen.

Teilbebauungsplan

Die im Teilbebauungsplan ausgewiesene Fläche für Stellplätze und Garagen bilden Bestandteil des Teilbebauungsplanes.

Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne § 14 Abs. I BAUNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, wenn sie hinter der Baulinie gelegen sind.

§ 2 Mass der baulichen Nutzung

1. Für die Überbauung der Grundstücke gelten die Festsetzungen im Teilbebauungsplan 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 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 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. Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

§ 4 Gestaltung der Bauten

1. Die Grundform der eingeschossigen Gebäude soll ein langgestrecktes Rechteck bilden. Winkelförmige Grundrisse sind, soweit sie innerhalb der Baugrenze liegen, zugelassen.
2. Die Hausabmessungen der Hauptgebäude sollen betragen:
 - a) Bei ein- und eineinhalbgeschossigen Gebäuden mindestens 11 x 8 m, höchstens 16 x 14 m, bei winkelförmigen Grundrissen höchstens 16 x 16 m.
 - b) Bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12 x 9 m, höchstens 15 x 13 m.
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 und sich architektonisch einfügen.
4. Gebäudehöhen
 - 4.1 Die Höhe der Garagen wird auf einheitlich 2,50 m gemessen von Oberkante Garagenboden bis Oberkante Dachgesims festgesetzt. Abweichungen geringerer Höhen sind zugelassen, wenn gewährleistet ist, daß eine Garagenzeile einheitlich gestaltet wird.

4.2 Die Höhe der eingeschossigen freistehenden Einzelhäuser darf das Maß von 3,40 m gemessen von Oberkante Kellerdecke bis zum Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit UK-Sparren nicht überschreiten.

?

4.3 Die Höhe der eineinhalbgeschossigen freistehenden Einzelhäuser darf das Maß von 3,70 m gemessen von Oberkante Kellerdecke bis zum Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit UK-Sparren nicht überschreiten.

4.4 Die Höhe der zweigeschossigen freistehenden Einzelhäuser darf das Maß von 5,95 m gemessen von Oberkante Kellerdecke bis zum Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit UK-Sparren nicht übersteigen.

5. Dächer

5.1 Für die Garagen ist ein Flachdach mit höchstens 2 Grad Neigung vorgesehen.

5.2 Die Dachneigung freistehender eingeschossiger Einzelhäuser muß eine Dachneigung von 25-30 Grad aufweisen.

5.3 Die Dachneigung freistehender eineinhalbgeschossiger Einzelhäuser muß eine Dachneigung von 40-50 Grad aufweisen.

5.4 Die Dachneigung freistehender zweigeschossiger Einzelhäuser muß eine Dachneigung von 28-32 Grad aufweisen.

6. Sockelhöhen

6.1 Im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand ist der Höhenunterschied zwischen Oberkante Bordstein (OK BS) und Oberkante Kellerdecke (OK. KD) bei den eingeschossigen Wohngebäuden auf 1,00 m, bei den eineinhalb und zweigeschossigen Gebäuden auf 1,20 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 bei den eingeschossigen Wohngebäuden nicht höher als 0,50 m und bei den eineinhalb und zweigeschossigen Wohngebäuden nicht höher als 0,70 m zu gestalten.

6.2 Die sichtbare Sockelhöhe der Garagen soll höchstens 0,30 m betragen.

§ 5 Garagen, Nebengebäude 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 Hauptgebäude angeordnet sind, müssen mit dem Hauptgebäude einen guten architektonischen Zusammenhang bilden.
3. Die Unterbringung der Garagen im Hauptgebäude ist erlaubt. Ein Stauraum von 5,00 m Länge im Anschluss an die öffentlichen Straßen muß jedoch gewährleistet sein.
4. Garagen im Keller des Hauptgebäudes sind nur dann zulässig, wenn die Abfahrt von der Garten- bzw. Hofseite erfolgt. Abfahrten vor den Baulinien sind nicht statthaft.

§ 6 Einfriedigungen und Vorgärten

1. Die Einfriedigung entlang der Erschließungsstraße und im Vorgartengelände darf eine Gesamthöhe von 0,80 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 oder Sträuchern.
3. Die hinteren Einfriedigungen hinter der Baulinie können als Drahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf Geländehöhe, errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
4. Die Vorgärten müssen nach Erstellung der Gebäude als Rasenfläche mit Blumen und Sträuchern angelegt und unterhalten werden. Die im Vorgartengelände ausgewiesenen Stellplätze dürfen nur mit Rasengittersteinen befestigt werden.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen

Von den vorstehenden Paragraphen und Festsetzungen kann die Ausnahme oder Befreiung in begründeten Fällen erteilt werden. Die Einheitlichkeit des Baugebietes darf dadurch nicht gestört werden. Ausnahmen und Befreiungen können an ^{Bedingungen} Bindungen geknüpft 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

8. Feb. 1975

Elchesheim-Jillingen, den 197_

Der Bürgermeister:



Durmersheim, im Oktober 1974

Der Planer:

DIPLOM-INGENIEUR
KORNELIUS
THIELBEER

FREIER ARCHITEKT S.O.A. 7552 DURMERSHEIM,
RASTÄTTER STR. 9 (TELEFON (0 72 45) 30 22, 30 23)

GENEHMIGT S. 1-7

Rastatt, den 7. III. 1975

Landratsamt - 4.1

