

§. 19. 6. 1968
Sa

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan:
Gewann Schläussenäcker & Erbteiler

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 20. Dezember 1968 (BGBl. I S. 429) (BauNVO,)
- 3.) §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I 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 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) (LEO).

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- 1.) Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes südlich der Kreisstr. 4 wird als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- 2.) Das Gebiet nördlich der Kreisstr. 4 wird als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Ausnahmen sind in diesem Gebiet zugelassen.
- 3.) Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für gemeinen Bedarf, wie öffentliche Grünflächen, Stellplätze, Kinderspielplätze 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.) Im Gewerbegebiet sind höchstens 2 Vollgeschosse zugelassen. Die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ beträgt 1,6.

§ 3

Bauweise

- 1.) Für das Gebiet des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.) Für die zulässige Geschosßzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 4

Gestaltung der Bauten

I. Für das allgemeine Wohngebiet gilt folgendes:

1. Die Grundform der 1- und 2-geschossigen Gebäude soll ein langgestrecktes Rechteck bilden.
2. Die Hausabmessungen der Hauptgebäude sollen bei 1, 1 1/2 und 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11 auf 8 m, höchstens 14 auf 11 m betragen. Winkelförmige Grundrisse sind, soweit im Bebauungsplan aufgeführt, zugelassen.

3. Gebäudehöhen

- 3.1 Die Höhe der freistehenden Garagen wird auf einheitlich 2,70 m gemessen von Oberkante Garagenboden, bis Oberkante Dachumrandung, festgesetzt. Mit Ausnahme der nördlich der Straßenpunkte A5, A 6, B 2, C 8 und C 7 gelegenen Bauplätze können im allgemeinen Wohngebiet auch Garagengebäude mit einer Gebäudehöhe von 3,40 m, gemessen von Oberkante Garagenboden bis Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit UK Sparren zugelassen werden. Dies entspricht einem Kniestock von

höchstens 0,75 m, gemessen bis UK Pfette, jedoch müssen grundsätzlich zwei nebeneinander auf der Grenze errichteten Garagengebäude dieselbe Gebäudehöhe aufweisen.

- 3.2 Die Höhe der eingeschossigen, freistehenden Einzelhäuser darf das Maß von 3,30 m, gemessen von Oberkante Kellergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit UK Sparren nicht überschreiten. Dies erlaubt im Höchsthalle einen Kniestock von 0,50 m, gemessen bis UK Pfette.
- 3.3 Die Gebäudehöhe der 1 1/2-geschossigen Einzelhäuser darf das Maß von 3,60 m, gemessen von Oberkante Kellergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit UK Sparren nicht überschreiten. Dies läßt im Höchsthalle einen Kniestock von 0,75 m, gemessen bis UK Pfette zu.
- 3.4 Die Höhe der 2-geschossigen Hauptgebäude darf das Maß von 5,85 m, gemessen von Oberkante Kellergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit UK Sparren nicht überschreiten. Dies läßt im Höchsthalle einen Kniestock von 0,25 m, gemessen bis UK Pfette zu.

4. Dächer

- 4.1 Für die Garagen auf den nördlich zwischen den Straßenpunkten A 5, A 6, B 2, C 8 und C 7 gelegenen Bauplätzen wird einheitlich ein Betondach mit innenliegender Entwässerung und Betongesims vorgeschrieben. Im übrigen allgemeinen Wohngebiet können Garagen sowohl mit Betondach, als auch mit einer Eindeckung aus Wellasbestzementplatten mit der unter 3.1 angegebenen Gebäudehöhen errichtet werden. Die Garagengebäude mit Kniestock haben dieselbe Dachneigung wie das Hauptgebäude aufzuweisen.
- 4.2 Die Dachneigung der 1-geschossigen Wohngebäude darf höchstens 25 - 35° betragen.
- 4.3 Die Dachneigung der 1 1/2-geschossigen Wohngebäude darf höchstens 45 - 48° betragen.
- 4.4 Die Dachneigung der 2-geschossigen Wohngebäude darf höchstens 25 - 30° betragen.
- 4.5 Dachaufbauten auf 2-geschossigen Wohngebäuden sind im ganzen Baugebiet nicht gestattet.
- 4.6 Auf den 1 - 1 1/2-geschossigen Wohngebäuden sind Dachgauben mit Schleppehdach oder Flachdach gestattet, jedoch nur mit einer Länge von 3 m und jeweils nur einen Dachaufbau pro Wohnhaus Längsseite.

5. Sockelhöhen

- 5.1 Die sichtbare Sockelhöhe der Garagen soll höchstens 0,40 m betragen.
- 5.2 Im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand kann der Höhenunterschied zwischen Oberkante Bordstein und Oberkante Kellergeschoßdecke der Hauptgebäude höchstens 1,20 m betragen. Jedoch ist durch das Anfüllen des Vorgartens zwischen Gehweg und Wohngebäude (30 cm) und verblenden der Kellerdecke mit Mauerwerk (20 cm) die sichtbare Sockelhöhe nicht höher als 0,70 m zu gestalten. Die Angaben in den Hausquerschnitten müssen grundsätzlich eingehalten werden.

6. Allgemeine Materialangaben

- 6.1 Die Außenseiten der Wohngebäude müssen verputzt werden. Es sind möglichst helle Farben zu verwenden.
- 6.2 Der sichtbare Sockel kann in Sichtbeton oder Verputz ausgeführt werden. Es ist möglichst ein dunkler Farbton zu verwenden. Der Fassadenputz muß um Putzstärke vor dem Sockel vorspringen.

II. Für das Gewerbegebiet gilt folgendes:

1. Entlang der Straße können im Gewerbegebiet hinter der Baulinie bis zu einer Tiefe von 14 bzw. 15 m nur Wohn- oder Bürogebäude errichtet werden. Diese Gebäude sind mit der Firstrichtung parallel zur Straße zu erstellen. Es sind nur ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen. Hausabmessungen werden nicht besonders festgesetzt. Für die Sockelhöhe, Gebäudehöhe und Dachneigung sind die unter § 4, I. angegebenen Maße für ein- und zweigeschossige Gebäude maßgebend.
2. In dem für die Errichtung von Gewerbegebäuden vorgesehenen Baugelände sind eingeschossige Gebäude mit Flachdächern, eingeschossige Gebäude mit flachgeneigten Dächern mit 25° Dachneigung, Sheddächer mit 25° Dachneigung und zweigeschossige Gebäude mit Flachdach zugelassen. Die Gebäudehöhe der eingeschossigen Gebäude, gemessen von Oberkante Hallenboden bis Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit UK Sparren darf nicht mehr wie 5,00 m betragen. Die Gebäudehöhe der zweigeschossigen Gebäude, gemessen von Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis Oberkante Betongesims des Flachdaches darf nicht mehr als 8,00 m betragen.

III. Für das Mischgebiet siehe Ergänzung (Blatt 7+8)

§ 5

Garagen und Nebengebäude

1. Garagen, die an die Wohngebäude angebaut werden, müssen mit dem Hauptgebäude einen guten, architektonischen Zusammenhang bilden.
2. Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
3. Garagen müssen eingeschossig erstellt werden.
4. Die Unterbringung von Garagen im Hauptgebäude ist erlaubt. Garagenabfahrten im Vorgartengelände sind jedoch nicht gestattet.

§ 6

Einfriedigungen und Vorgärten

1. Die Einfriedigung entlang der Erschließungsstraße und im Vorgartengelände darf eine Gesamthöhe von 0,90 m 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 mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
3. Die hinteren Einfriedigungen hinter der Baulinie können als Drahtzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Die hinteren Einfriedigungen der an die Kreisstraße 4 angrenzenden Baugrundstücke dürfen eine Gesamthöhe von 0,90 m nicht überschreiten und sind ebenfalls als Hecke oder Sträucher auszubilden.
4. Die Vorgärten müssen nach Erstellung der Gebäude als Rasenfläche mit Blumen und Sträuchern angelegt und unterhalten werden. Ebenfalls sind die nicht überbaubaren Flächen der an die Kreisstraße 4 angrenzenden Baugrundstücke als Rasenflächen anzulegen.

§ 7

Durchführungsverordnung

1. Bei der Zuteilung des Bauplatzes erhält der Bauherr von der Gemeindeverwaltung schriftliche Angaben über die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Verordnungen hinsichtlich Sockelhöhe, Bauflucht, Gebäudehöhe, Dachneigung usw. Diese Angaben sind bei der Planung und Baudurchführung einzuhalten.
2. Rechtzeitig vor Fertigstellung der Decke über dem Keller- geschoß muß Antrag auf Abnahme der Baulinie und Sockelhöhe gestellt werden. Eine Bescheinigung über die Richtigkeit wird von der Gemeinde ausgestellt und bildet Bestandteile der Rohbauabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

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

Illingen, den 13.3.1970

Der Bürgermeister:



Bei der Herstellung des Bauplans wurde die Baugruben-
Gemeinschaft der Baugruben-Verordnungen hinsichtlich
Gehäusehöhe, Gebäudehöhe, Dachneigung usw. Diese Ange-
gen sind bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Die Baugruben-Verordnungen sind in der Anlage
als Beilage beigefügt. Die Baugruben-Verordnungen
sind in der Anlage als Beilage beigefügt.

GENEHMIGT 5.4-6

Rastatt, den ~~21.~~ Juli 1970
Landratsamt
i. V.



J. J. J.

GEMEINDE
ELCHESHEIM-ILLINGEN

Ergänzung der Bebauungsvorschriften für die Änderung
des Bebauungsplanes Gewann "Schleusenäcker"

§ 4 Gestaltung der Bauten
wird wie folgend ergänzt

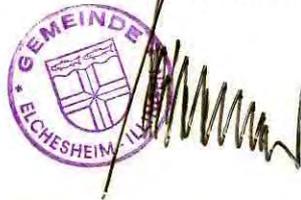
Für das Mischgebiet (Flst Nr. 170/2) gilt folgendes:

1. Die Höhe der zweigeschossigen Gebäude darf das Maß von 7,20 m, gemessen von Oberkante Bordstein bis zum Schnittpunkt Gebäudeflucht mit UK Sparren, nicht überschreiten.
2. Die Dachneigung darf 25 - 30° betragen.
3. Die sichtbare Sockelhöhe soll höchstens 40 cm betragen.
4. Die Ein- und Ausfahrt darf nicht von der Kreuzstraße aus erfolgen.
5. Im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung ist bei der äußeren Gestaltung folgendes zu beachten:
 - a. Das Ortgang- und Traufgesims ist ähnlich wie bei den Wohnhäusern als Sparrengesims mit einem Vorsprung von 75 cm auszubilden.
 - b. Für die Eindeckung des Daches sind Ziegel aus Ton oder Zement und Schiefer aber grundsätzlich keine grauen Wellasbestplatten zu verwenden.
 - c. Die Außenwände sind aus Mauerwerk herzustellen, die zu verklintern oder zu verputzen sind.

- d. Gebäude sind mit Fenstern zu versehen, die in Größe und Form auf die umliegenden Wohnhäuser abzustimmen sind.
- e. Gebäude dürfen nicht länger als ein Jahr nach ihrer Errichtung unverputzt bestehen bleiben.
- f. Die evtl. Planung einer Halle ist mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes abzusprechen.

Elchesheim-Illingen, den 22. April 1981

Der Bürgermeister:



The stamp is circular with the text 'GEMEINDE' at the top and 'ELCHESHEIM-ILLINGEN' at the bottom. In the center is a coat of arms. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Durmertsheim, den 21. April 1981

Der Planer:



The stamp is rectangular and contains the text: 'DIPLOM-INGENIEUR', 'KORNELIUS', 'THIELBEER', 'FREIARCHITECT B.D.A. 1552 DURMERSHEIM', and 'RASTBERGSTR. 9 TELEREN (07745) 3122-3072'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.