

GEMEINDE ELCHESHEIM-ILLINGEN  
Landkreis Rastatt

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**  
(schriftliche Festsetzungen)  
zum Bebauungsplan für das Baugebiet "STEINGRUBE"

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I., S. 132)
3. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBL-S. 770) -LBO-

**B. FESTSETZUNGEN**

**I. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)**

**§ 1 Baugebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausgewiesen als:

**Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

## § 2 Einschränkende Festsetzungen

1. Die in § 4 Abs.(2) Nr. 2 und Nr. 3 aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungsarten "Schank- und Speisewirtschaften" sowie "Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke" sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 (BauNVO) nicht zulässig.
2. Von den in §4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. §1 Abs.6 u. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
  1. Betriebe des Beherbergungsbetriebes  
  
Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.2,3,4,5 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Je Einzelgebäude sind max. 2 Wohnungen (gem. § 9 Abs.1, Nr. 6 BauGB) zulässig.

## § 3 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf privaten Grünflächen ist das Errichten von Nebenanlagen nicht zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

#### Allgemeiner Hinweis

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

**§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs.1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

**III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

**§ 6 Bauweise**

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) festgesetzt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Es sind Trauf- und Giebelstellung zur Straße sowie beide Stellungen in Kombination zueinander zulässig.
3. Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung sind auf den gekennzeichneten Bauflächen nur Einzelhäuser zulässig. Die Flächen sind im Bebauungsplan symbolisch gekennzeichnet.

**§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen**

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

**§ 8 Abstandsflächen**

1. Die Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen wird durch die gültige LBO geregelt, soweit im Bebauungsplan keine größeren Grenzabstände ausgewiesen sind.

**§ 9 Baugestaltung**

1. Zulässige Dachform : Satteldach, Walmdach
2. Die Dachneigung wird wie folgt festgelegt:  
Steilgeneigtes Dach 35° - 45°
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (OK Erdgeschoßrohfußboden) darf als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Die Sockelhöhe ist auf die Straßenoberkante in Straßenachse, gemessen vor Gebäudemitte, zu beziehen.
4. Für Gebäude mit steilgeneigtem Dach gelten folgende Festsetzungen:  
Die Firsthöhe der Gebäude in Gebäudemitte (gemessen von OK Straßenachse ) darf als Höchstgrenze max. 11,0 m betragen.  
Die Traufhöhe der geplanten Gebäude (gemessen von OK Straßenachse bis Schnittpunkte Außenkante Gebäudewand mit UK Sparren) darf als Höchstgrenze 5,50 m betragen. Bei Gebäuderücksprüngen kann das Höchstmaß ausnahmsweise um 1,30 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Gesamtwand ist.

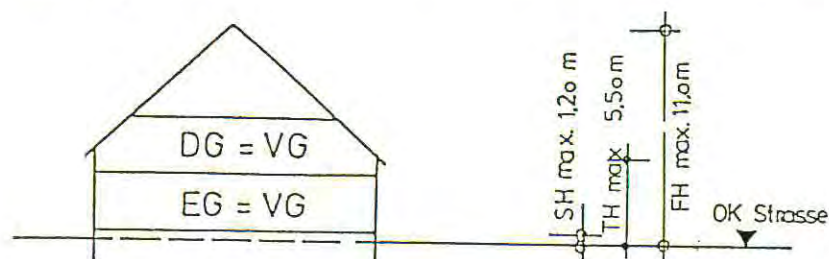
STEILGENEIGTES DACH

Dachneigung 35-45°

Bautyp I + D

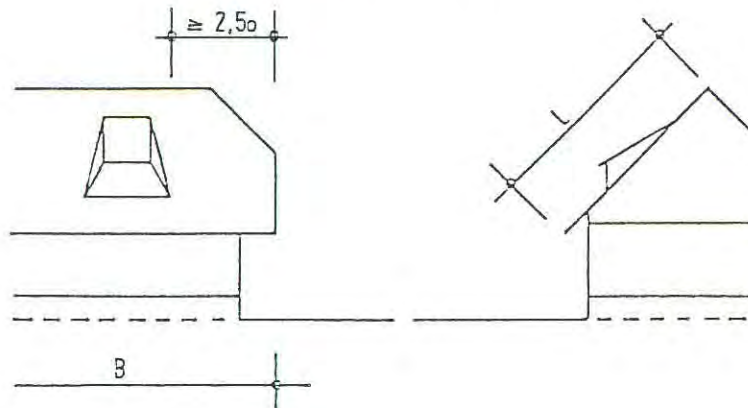
Bei diesem Bautyp sind das Erdgeschoß als Vollgeschoß und zusätzlich das Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß zulässig. Das Dachgeschoß zählt als Vollgeschoß, wenn nach den landesrechtlichen Vorschriften der LBO eine lichte Geschoßhöhe von mindestens 2,30m über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschoßes vorhanden ist.

Ein Normalgeschoß mit einer lichten Geschoßhöhe von mehr als 2,50m über der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Geschoßes, sowie ein Untergeschoß als Vollgeschoß im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften sind als weiteres Vollgeschoß zum Erdgeschoß nicht zulässig.



5. Dachgauben sind gestattet. Ihre Summe soll 33% der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.

Dachfläche = L x B



6. Für die Dachdeckung ist tonrotes bis dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.
7. Kastengesimse vor Traufen oder Ortgang dürfen max. 40 cm hoch sein.
8. Fassadengliederung und Gestaltung

Nach 12 m Gebäudelänge (Traufseite) muß ein Gebäuderücksprung bzw. Gebäudevorsprung von mind. 1,5 m erfolgen. Fassaden sind zu verputzen. Zur Gliederung der Fassade können bis 25% der Fassadenfläche verkleidet werden. Fassadenverkleidungen aus glänzendem Metall, Kunststoff, Materialimitation, Asbest- oder Faserzementprodukten sind unzulässig.

### § 10 Garagen und Stellplätze

1. Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünflächen ausgewiesen sind. Für Garagen darf die Bautiefe das Maß von 14m ab Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Sofern Garagen an öffentliche Straßen angrenzen, so ist die Errichtung von Garagen nur unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m, gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.
2. Bei Garagen sind geneigte Dächer in Anlehnung an die Dachneigung des Hauptgebäudes und Flachdächer zulässig.

### § 11 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung; Stahlgitter im Rahmen (Rohr-oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung sowie Natursteinmauern und Mauern mit Natursteinverblendung bis 0,80 m Höhe.

2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung, die sich nicht an der Straßenlängsseite befindet, darf das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

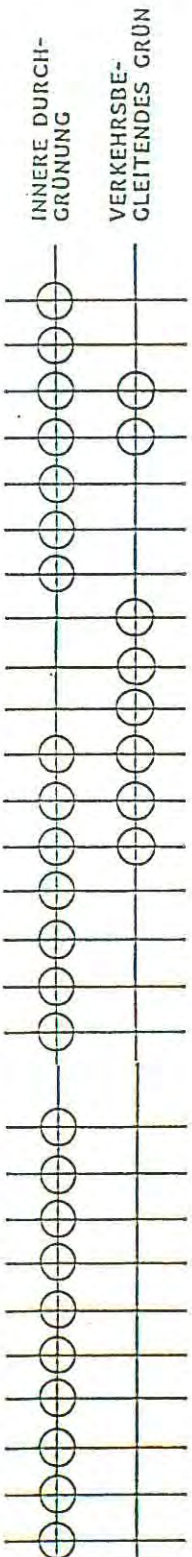
### § 12 Grundstücksgestaltung

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen als Grünfläche mit Bepflanzung anzulegen.
2. Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsarten sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrassen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern. Der zulässigen Bodenbefestigung liegt die Grundflächenzahl zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Gebäude erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschl. der Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50% zulässig (z.B. festgelegte GRZ  $0,35 + 50\% = 0,525$  max. Bodenbefestigung).



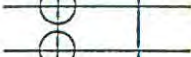
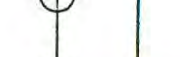


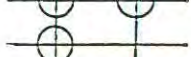




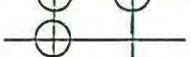


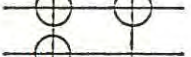
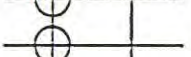
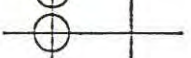

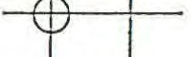
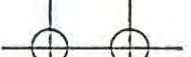
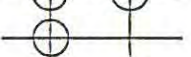
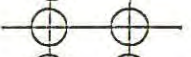
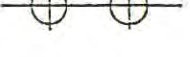



### § 13 Pflanzgebot

1. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich ist.
2. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der im Pflanzschema genannten Arten zu pflanzen.  
Geeignete Arten:

Standort	Deutscher Name	Botanischer Name
	<u>EINHEIMISCHE LAUBBÄUME:</u>	
	Mehlbeere	Sorbus aucuparia
	Esche	Fraxinus excelsior
	Winterlinde	Tilia cordata
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Schwarzerle	Alnus glutinosa
	Grauerle	Alnus incana
	Birke	Betula pendula
	Eiche	Quercus robur
	Buche	Fagus sylvatica
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Feldulme	Ulmus minor
	Bergulme	Ulmus glabra
	Salweide	Salix alba
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	<u>OBSTBÄUME:</u>	
	Juglans regia	Walnuß
	Auer Straßenapfel	Malus sp.
	Aargauer Jubiläumsapfel	"
	Bohnapfel	"
	Boskoop	"
	Später Paradies	"
	Wintersdorfer Haferapfel	"
	Grüne Jagdbirne	Pyrus sp.
	Gelbmöstler	"
	Lederhosenbirne	"





	Weinbirne	"
	Ritterkirsche	Prunus sp.
	Laufer Knorpel	"
	Hedelfinger	"
<u>EINHEIMISCHE STRÄUCHER:</u>		
	Haselnuß	Coryllus avellana
	Heckenrose	Rosa rugosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hartriegel	Cornus mas
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Besenginster	Cytisus scoparius
	Holunder	Sambucus nigra
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Kreuzdorn	Rhamnus chartaticus
	Ackerbrombeere	Rubus caesius
	EBbrombeere	Rubus fruticosus
	Himbeere	Rubus idaeus
	Johannisbeere	Ribes idaeus
<u>KLETTERPFLANZEN:</u>		
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
	Wilder Wein	Partenocissus quinquefolia
	Efeu	Hedera helix

Elchesheim - Illingen, den 28.06.1993

Gemeinde Elchesheim-Illingen



*[Handwritten signature]*

HERTWECK, BÜRGERMEISTER

Planfertiger:

*[Handwritten signature: Lit]*



B A U M E I S T E R  
INGENIEURBÜOR GMBH

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB

Rastatt, den 19. JULI 1993



I. A.  
*[Handwritten signature]*  
- Seelmann -