

GEMEINDE ELCHESHEIM-ILLINGEN

LANDKREIS RASTATT

---

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan im Gewann "Lachenwiesen"  
Gemarkung Illingen, Erweiterung des Gewerbegebietes  
und im Gewann "Altrheinteler" Gemarkung Elchesheim,  
Kleingartenanlage

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 2 a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I, S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl.I, S. 3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl.I, S. 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I, S. 1763).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S. 833).
4. § 1 Abs. 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18. Dezember 1979 (GBl. 1980, S. 42).
5. §§ 73 und 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

**GENEHMIGT** gem. § 11 BBauG i.V.m.  
§ 4 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 1 2. MAI 1987



**Landratsamt Rastatt**

11 A.

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Der gesamt Bereich nördlich der Erschließungsstraße A-B-C bis zum landwirtschaftlichen Nutzweg und rechts und links der Erschließungsstraße B 1 - 3 bis zum Bauhof der Gemeinde wird als Gewerbegebiet "GE" nach § 8 der Bau NVO festgesetzt.  
Die in § 8 Abs. 3.1 vorgesehenen Ausnahmen für Wohnungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch nur für den entlang der Erschließungsstraße ausgewiesenen Bereich unterschiedlicher Nutzung mit 16 m Tiefe.
- 2.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für öffentliche Parkplätze, Fläche für Obstbaumanlage, sowie die Fläche für den Allgemeinbedarf wie Bauhof und Fläche für die Beseitigung von Abwasser sind Bestandteil des Bebauungsplanes
- 2.3 Der übrige Teil des Bebauungsplanes ist als Sondergebiet "SO" nach § 10 der Bau NVO mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage "KGA" festgesetzt. Die Errichtung von Gartenhäuser ist im KGA-Bereich an der im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig.
- 2.4 Stellplätze und Garagen
- 2.4.1 Stellplätze sind im Bebauungsplan im Bereich der GE nicht gesondert ausgewiesen.  
Mit Überdachung sind sie jedoch nur innerhalb der Baugrenze zulässig.  
Im Bereich der KGA sind Stellplätze ausgewiesen.
- 2.4.2 Lage und Stellung der Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 Nebenanlagen
- 2.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO sind allgemein zulässig
- 2.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO sind als Ausnahme zulässig

### § 3 Maß der Baulichen Nutzung

- 3.1 Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt
- 3.2 Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) Bau NVO sind nicht festgesetzt

### § 4 Bauweise

- 4.1 Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ist die Offene Bauweise gem. § 22 (2) Bau NVO festgesetzt.

### § 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet
- 5.2 Ein Überschreiten der Baugrenze bis max. 1 m kann als Ausnahme für untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite einnehmen
- 5.3 Nebenanlagen nach 2.5 sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

### § 6 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Grundsätzlich sind die Freiflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und durch Baum- und Buschgruppen zu gliedern.  
Siehe gesondertes Pflanzgebot.

### § 7 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 7.1 Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist einzuhalten

## 7.2 Höhenlage des Gebäudes

- 7.2.1 Die Sockelhöhe bezogen auf den Tiefbordstein (siehe Anlage 1) und Oberkante Erdgeschoßroh-  
boden kann bei Wohn- und Bürogebäuden bis zu max.  
1,00 m betragen
- 7.2.2 Die Höhe des Garagenbodens und der gewerblich ge-  
nutzten Gebäude bezogen auf den Tiefbordstein wie  
7.2.1 kann max. 0,30 m betragen.
- 7.2.3 Der Höhenunterschied des Betonbodens der Gartenhäuser  
zum befestigten Lauterburger Weg kann 0,20 m betragen

## 7.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 7.3.1 Gebäudehöhen

Die Höhen der Gebäude, gemessen von Oberkante des Erdgeschoßrohbodens bis zum Schnittpunkt der Außen-  
wand mit der Dachhaut, darf folgende Maße nicht über-  
schreiten

#### 7.3.1.1 Gebäudehöhe bei den Wohn- und Bürogebäuden

4,10 m

#### 7.3.1.2 Gebäudehöhe der Gewerbegebäude

Satteldach

4,80 m

Flachdach

5,00 m

#### 7.3.1.3 Gebäudehöhe der Garagen

3,30 m

#### 7.3.1.4 Eine Überschreitung der Gebäude- höhe kann als Ausnahme zugelassen werden, für Rücksprünge die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelängsseite und 1/4 der Giebelseite betragen

#### 7.3.1.5 Die Höhe der Gartenhäuser wird auf 2,60 m festgesetzt

### 7.3.2 Dächer

- 7.3.2.1 Zulässig sind nur Satteldächer, für gewerbliche Gebäude und PKW-Garagen auch Flachdächer
- 7.3.2.2 Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeilers
- 7.3.2.3 Die Dachneigungen betragen
- |   |                |
|---|----------------|
| bei den Wohn- und Bürogebäuden              | 25 bis 35 Grad |
| bei den Gewerbegebäuden<br>bzw. Bürogebäude | 0 bis 35 Grad  |
| bei den Gartenhäuser                        | 30 Grad        |
- 7.3.2.4 Die Dachneigung von zwei aneinander stoßenden Gebäuden müssen gleich sein
- 7.3.2.5 Dachfenster sind zulässig
- 7.3.2.6 Soweit es zu einer gestalterischen Auflockerung der Dachfläche beiträgt, können bei den Wohngebäuden als Ausnahme zugelassen werden:
- a) Dachgauben mit senkrechten Fassaden, soweit sie sich insgesamt nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge erstrecken und von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird und an der Traufe das Maß von mind. drei Ziegelreihen (Dachpfannen) vorhanden ist
  - b) Dachaufbauten, deren Neigung dem Hauptdach entsprechen und dieses um nicht mehr als 1,25 m überragen  
Die Länge dieser Aufbauten darf insgesamt bis zu  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen
  - c) Dacheinschnitte (Negativgauben), soweit sie sich nicht mehr als über  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge erstrecken, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird und an der Traufe das Maß von mind. drei Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden ist

Die Kombination von a) mit b) sowie a) mit c) auf einer Seite der Dachfläche ist nicht zulässig.

7.3.2.7 Geneigte Dächer sind mit rot- bis dunkelbraun enogbierten Dachziegeln, Zementdachsteinen, dunkelfarbigen Faserzementschiefer oder dunkelfarbigen Wellplatten Profil 8 zu bedecken.

7.3.2.8 Das Dacheindeckungsmaterial auf einem Gebäude muß einheitlich sein

### 7.3.3 Farbgebung

Es dürfen keine glänzenden Farben für die Außengesaltung verwendet werden.

7.3.4 Die Ausführung und Gestaltung der Gartenhäuser richtet sich nach dem beigefügten Gestaltungsplan (Anlage 2). Der Einbau von Schornsteinen wird nicht gestattet.

## § 8 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

Zur Abschirmung des Gewerbegebietes sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit Busch- und Baumgruppen ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

## § 9 Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

9.1 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in Fahrbahnen, Geh- und Fußwege sowie in landwirtschaftliche Nutzwege

9.2 Die Fahrbahnen, und die Geh- und Fußwege sind mit sich voneinander unterscheidenden Belagsmaterialien zu versehen (z.B. Asphaltbelag, Pflasterung)

## § 10 Garagen Stellplätze

10.1 Für jede Wohnung des Baugebietes sind 1,3 Stellplätze oder eine Garage und 0,3 Stellplätze herzustellen. Dezimalstellen in der Stellplätzeberechnung ab 0,5 werden aufgerundet

- 10.2 Die Unterbringung der Garagen im Hauptgebäude ist erlaubt
- 10.3 Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht verschmutzt werden
- 10.4 Die Stellplätze im Bereich des KGA sind mit Rasengittersteine zu befestigen

## § 11 Einfriedigungen

- 11.1 Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt mit Tiefbordsteinen. Eine Heckenbepflanzung bis max. 0,70 m Höhe ist zulässig
- 11.2 Außerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedigungen bis zu 1,50 m zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen Erschließungsstraße und Gebäude.
  - a) grauer Maschendraht oder Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
  - b) Heckenbepflanzung
  - c) Holzzäune als Jägerzaun oder ähnliches
- 11.3 Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baubereiche nicht zulässig
- 11.4 Die Einfriedigung der Kleingartenanlage entlang des Lauterburger Weges hat mit Holzpfosten, grünem Maschendraht und Heckenbepflanzung (Hainbuche oder sonstige Laubgehölze) zu erfolgen. Max. Höhe 1,50 m.



## § 12 Versorgungseinrichtungen und Sonstige

- 12.1 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Der genaue Standplatz für die Umspannstation des Badenwerkes soll erst nach Festlegung der neuen Grenzen erfolgen.  
Die Überbauung der Kabelleitung ist nicht zulässig.
- 12.2 Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße geleitet werden.
- 12.3 Auf jedem Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.
- 12.4 Archäologische Fundplätze sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.
- 12.5 Soweit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind sie von den privaten Grundstückseigentümern zu tragen.

## § 13 Anpflanzungen von Bäumen

- 13.1 Durch Planeinzeichnungen sind Anpflanzungen als Pflanzgebote auf öffentlicher Fläche für hochstämmige (standortheimische) Laubbäume und Sträucher festgesetzt.
- 13.2 Die Anzahl der Bäume und die Standorte sind verbindlich, jedoch können geringfügige Abweichungen dann erfolgen, wenn dies Leitungstrassen, oder nachbarrechtliche Abstandsvorschriften erfordern.
- 13.3 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Scheidgrabens ist der bestehende Baumbewuchs zu erhalten, bzw. durch Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu ergänzen.
- 13.4 Auf den Grundstücken muß je 400 qm angefangener Quadratmeter Grundstücksfläche ein Hochstamm (Laubbaum) gepflanzt werden. Die Pflanzung kann auch zu Gruppen zusammengefaßt werden.

## § 14 Hinweise

- 14.1 Die Satzungen der Gemeinde Elchesheim-Illingen über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr, sind Bestandteil.
- 14.2 Das gesamte Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III a des Wasserwerkes Rheinwald der Stadt Karlsruhe.

Elchesheim-Illingen, den 30. März 1987 1986

Der Bürgermeister:



Durmersheim, den 20. August 1986

Der Planverfasser:

~~architektur + planung~~  
~~DIPL.-ING. FRANZ KURTZ~~  
~~FREIER ARCHITECT~~  
~~HANS-JACOB-STRASSE 14~~  
~~7532 DURMERSHEIM~~  
~~TELEFON 07245/3022/3023~~

S. 2 - 9

**GENEHMIGT** gem. § 11 BBauG i.V.m.  
§ 7 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 1 2. MAI 1987

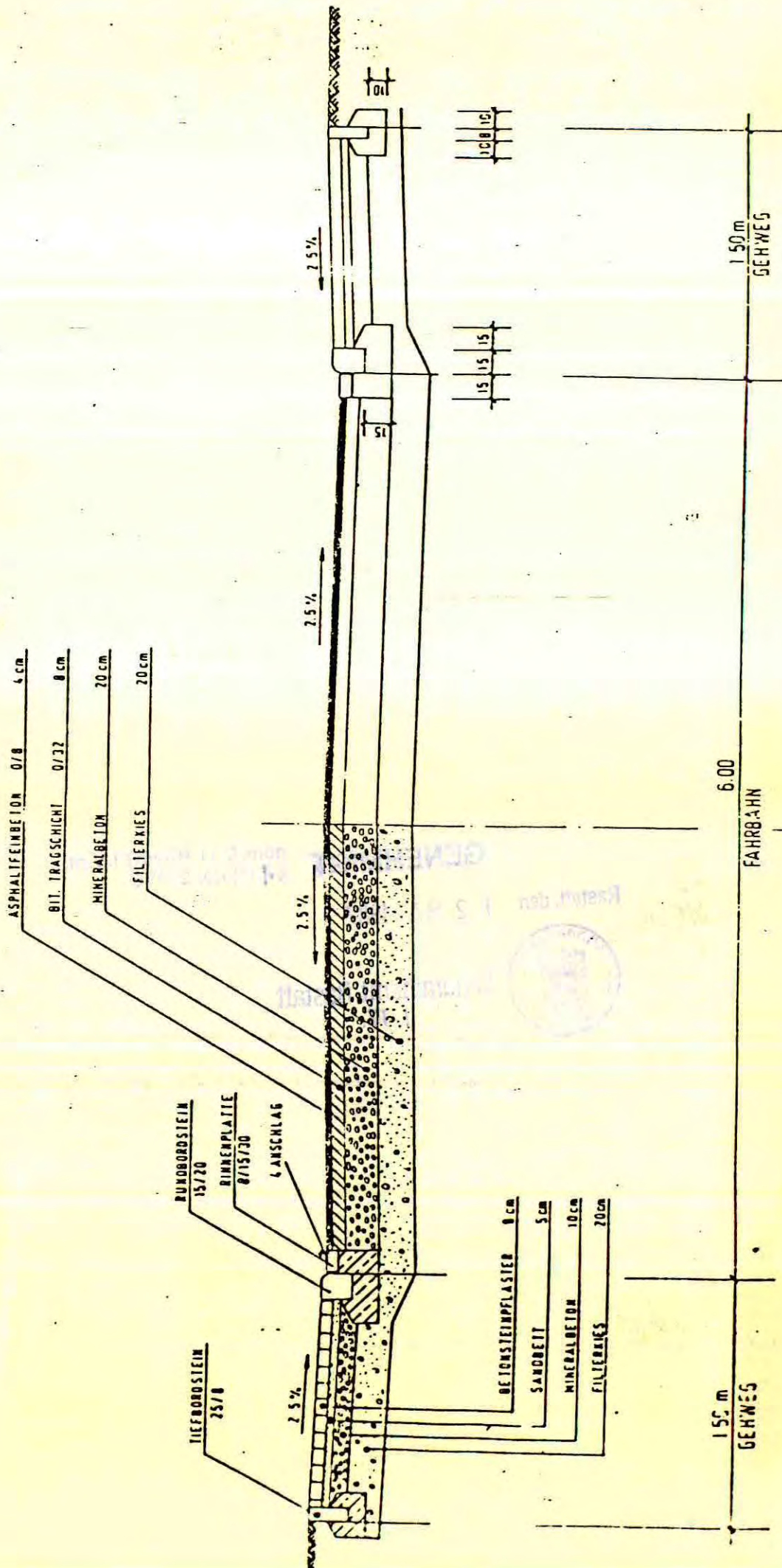


**Landratsamt Rastatt**  
i. A.

*[Handwritten signature]*

RECHNUNG + VERRECHNUNG  
DIESES VERRECHNUNG  
HABEN WIR GUTGESEHEN  
DIESES VERRECHNUNG  
HABEN WIR GUTGESEHEN

AUSBAUQUERSCHNITT FÜR "HERKÖMMLICHE" BAUWEISE



**GENEHMIGT** gem. § 11 BBauG i.V.m.  
§ 1 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 1 2. MAI 1987



Landratsamt Rastatt  
i.F.

*[Handwritten signature]*