

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann "Weißling" und "Oberau"

A) Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO)
- 3) §§ 1 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
- 4) §§ 3, Abs. 1, 7, 9, 16 u. 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151)
- 5) §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. 19. Januar 1965 (BGBl. 1 S. 21)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.

§ 2

Ausnahmen

1.) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Soweit in § 4 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.) Mischgebiet (MI)

Die in § 6 Bau NVO als Ausnahme zugelassenen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.
- 2.) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30.
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.
- 3.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 4.) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BAUNVO nicht zugelassen werden.
- 5.) Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt:
Die Eintragungen im Strassen- und Baulinienplan gelten als Festsetzungen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 7+

überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1.) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbar-
grenzen muß mindestens 4,00 m betragen, soweit im Strassen-
und Baulinienplan keine weiteren Abstände festgesetzt sind.
- 2.) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von
8,00 m nicht unterschreiten.
- 3.) Für die Fensterabstände gelten die Vorschriften der LBO!

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck
bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen
Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m, bei 2-geschossigen
Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 2.) Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 50 cm betragen.
(OK Gelände bis OK Sockel) Sie versteht sich vom höchsten Punkt
des umgebenden Geländes bis OK-fertiger Sockel gemessen.
- 3.) Gebäude auf stark geneigten Grundstücken können als 2-geschos-
sige Gebäude,,(bergseits mit einem, talseits mit zwei Geschos-
sen in Erscheinung tretend), erstellt werden, d.h. der Teil des
Kellergeschosses kann zu talseitigen Kohnzwecken genutzt werden.
- 4.) An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in
einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und
sich architektonisch einfügen.
- 5.) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wand-
fläche harmonisch zu gestalten.
- 6.) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem
Dach in ein-oder zweigeschossiger Bauweise 25° - 30° betragen.
beim Bau eines 1-geschossigen Gebäudes mit Steildach beträgt
die Dachneigung 45° - 50° .
- 7.) Die Höhe der Gebäude darf vom höchsten Punkt des umgebenden
Geländes bis zur Traufe nicht mehr als 3,50 m bei eingeschos-
sigen und nicht mehr als 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden
betragen.
- 8.) Ein Kniestock ist bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildächern
nur mit einer max. Höhe von 0,50 m, sowie bei ein- und zweige-
schossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach mit max. 0,25 m zu-
lässig.
Das Mass versteht sich von Oberkante Fohdecke bis Oberkante
Mauerschwelle gemessen.
- 9.) Es sind grundsätzlich Giebeldächer anzuordnen. Walmdächer sind nur
auf den südlichsten Grundstücken der Weingasse (ab Bunkergrundstück)
zugelassen. Die Festsetzung der Walmdächer ist zwingend.
- 10.) Für die Dachdeckung sind braun- oder rotengebierte Tonziegel oder
Betonpfannen zu verwenden.

- 11.) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so einzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen sollten in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie können außerhalb der für die Hauptgebäude ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen erstellt werden, wenn die nach der LBO enthaltenen Grenz-Gebäude und Fensterabstände eingehalten werden.
- (2) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig als Garagen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach oder Steildach entsprechend der Dachform und Neigung des Hauptgebäudes erstellt werden. Garagen mit Steildach dürfen nur erstellt werden, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Die Traufhöhe darf bei allen Nebengebäuden höchstens 3,00 m betragen.
- (3) Diese Garagen sind möglichst als Anbauten oder Einbauten des Hauptgebäudes auszuführen. Ein Abstellraum mit einer max. Größe von 12 m² Nutzfläche für Gartengeräte kann ausnahmsweise erstellt werden. Garagen im Kellergeschoß sind nicht zugelassen, wenn der Garagenboden mehr als 50 cm unter OK Straße liegt.
Ausnahmsweise können Garagen mit Flachdach als Ein-, An- und Vorbauten zum Hauptgebäude in das Erdreich eingebaut werden, sofern dies die Geländeverhältnisse zulassen und die Höhe der Garage die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens des Hauptgebäudes nicht übersteigt.
- (4) Werden Nebengebäude (Garagen) separat vom Hauptgebäude erstellt, so sind diese möglichst so anzuordnen, daß die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammengefasst werden.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenseite einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.
 - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung-

- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbauordnung für den Landkreis Rastatt vom 16.5.1966.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (4) Einfriedigungsmauern aus Naturstein oder ähnlich gestaltetem Beton und Stützmauern innerhalb der Grundstücke, die bei stark geneigtem Gelände erforderlich werden, bedürfen der baupolizeilichen Genehmigung. Die erforderlichen Planunterlagen sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Höhendifferenzen beiderseits der Nachbargrenzen sind möglichst zu vermeiden. Bei der starken Geländeneigung kann eine eventuelle Höhendifferenz zum Nachbargrundstück durch eine Stützmauer von max. 1,00 m Höhe erlaubt werden. Voraussetzung dafür ist die nachbarliche Einverständnisse. Weiterhin bedürfen solche Stützmauern ebenfalls der baupolizeilichen Genehmigung, wobei die erforderlichen Planunterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden. Die Zufahrt zu den Garagen sollen möglichst über Fahrspurplatten oder mit Fugen verlegten Kunststein- oder Natursteinplatten erfolgen. Nicht zugelassen sind ohne ausreichende Dehnfugenanordnung hergestellte Betonflächen.
- (4) Stützmauern entlang der Straßen sind bei stark geneigtem Gelände zur Straße einheitlich zu gestalten und dürfen max. auf 0,80 m über Bordsteinoberkante hochgezogen werden. Die restliche Höhendifferenz ist abzuböschern. Die Sichtfläche der Stützmauern sind in Natursteinverkleidung vorzusehen. Entsprechende Darstellung in den Plänen des Baugesuches ist erforderlich.

§ 13

- (1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortsnetz abzuleiten. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

§ 14

Planvorlage

- (1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Genehmigungsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

- (2) In allen Fällen (Hangbebauung etc.) werden Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt, aus denen die Einfügung der geplanten Gebäude in ihre Umgebung ersichtlich ist. Hierzu sind in den Querschnitten sowie in den betreffenden Ansichten der Verlauf der natürlichen Geländeneigung sowie die beabsichtigten Geländeänderungen einzutragen. Diese sind maßlich auf NN zu beziehen und vom Verm. Amt oder einem öffentlich bestellten Verm. Ing. anfertigen zu lassen.
- (3) Die Baugenehmigungsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten etc. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände und in Bezug auf bereits bestehende Nachbargebäude möglich ist.

Oberndorf, den 4.4.67

Für die Gemeindeverwaltung:

Planer: 4.4.67

Bürgermeister:



Ing.-Büro für Tiefbau
Kühn-Sieber
Ötigheim Kreis Rastatt
Mühlstr. 74 Ruf 2022/23