

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für die Gewanne: "Hardt" - "Grünling" - "Herdel"  
"Katzengarten" u. Leimenacker" der Gemeinde Obertsrot, Landkreis  
Rastatt.

### 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 Grund-  
stücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 BGBl.I.S. 429)  
(BauNVO).
- 3) §§ 1 bis 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 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

### B. FESTSETZUNGEN

#### I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### § 1

##### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist  
"Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.  
Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und  
Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche  
Zwecke.

##### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in § 4 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur  
in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und  
landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

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) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.  
Zahl der Vollgeschosse: 1 und 2  
Grundflächenzahl: 0,30
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungs- und Baulinien erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den §§ 7 und 8 der LBO.

#### IV. BAUGESTALTUNG

##### § 9

##### Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, natürlichen, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m betragen.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden in Gebäudemitte) ist niedrig zu halten. Sie darf im Höchsthalle 0,60 m betragen.
- 4) Die Festlegung der Geschosse richtet sich nach der LBO, wobei bei zweigeschossiger Festlegung 2 Vollgeschosse oder ein Vollgeschoß und ein anrechenbares Geschoß z.B. Untergeschoß (Gebäude tritt bergseits ein-, talwärts zweigeschossig auf) zugelassen sind.
- 5) Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt werden.
- 6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 8) Für die Dachneigungen der Gebäude gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan.  
Eingeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach (30 - 32 ° Dachneigung),  
eingeschossige Bebauung mit Steildach (48 - 52 ° Dachneigung),  
zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach (30 - 32 ° Dachneigung).
- 9) Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach kann ein Kniestock bis zu 0,30 m Höhe zugelassen werden, bei Gebäuden mit Steildach bis zu 0,80 m Höhe, soweit die Höhen unter 2) nicht überschritten werden.
- 10) Als Dachdeckung für Steildächer und flachgeneigte Dächer sollen engobierte Dachziegel verwendet werden.
- 11) Im Dachraum dürfen Wohnungen 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 Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

- 12) 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 Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhen 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 anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

#### § 10

##### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf vom fertig verzogenen Gelände höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 3) Garagen können innerhalb der Nebengebäude untergebracht werden, als freistehende Doppelgaragen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper (Flachdach, Höhe in der Einfahrt, Außenmaß 2,50 m darf nicht überschritten werden.) oder als Anbau an das Hauptgebäude mit derselben Dachneigung erstellt werden.

#### § 11

##### Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Straße dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im übrigen richtet sich die Höhe der Einfriedigungen nach der Kreisbau-satzung.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

§ 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.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Obertsrot, den 28.11.68

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Karlsruhe, den 28.11.1968

Der Planfertiger:

Städtebau- u. Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. ROLF KING und  
Dipl.-Ing. LOTHAR WEBER  
KARLSRUHE, Hübschstraße 21  
Tel. fax 59 22 34



*[Handwritten signature]*