

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Grünling" (Oberer Teil) 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 Grundstücke (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.3. 108).
- 5) §§ 3, Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1,2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. 3. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 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 Straßen- und Baulinienplan.
Zahl der Vollgeschosse: 1
Grundflächenzahl: 0,25
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 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 Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

§ 7
Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen 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) Zulässig sind nur Einzelwohnhäuser, keine Doppelhäuser zweier benachbarter Grundstücke.
 - 2) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
 - 3) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten natürlichen, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 4,00 m betragen.
- 3a) Talseits nach Osten kann bei einem Winkelhaus ein weiteres Geschöß ausgebaut werden, jedoch ist der östliche Winkelhausanbau entsprechend dem Querschnitt "a - a" mit nur 1 Vollgeschöß zulässig.

- 4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Straßen- und Baulinienplan für jedes Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN. Fixpunkt = Unterflurhydrant 229.54 m ü.NN, eingetragen im Straßen- und Baulinienplan.
- 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 Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan. Die Dachneigung beträgt für eingeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach 25 - 30 °.
- 9) Für die Dachdeckung sollen engobierte Dachziegel verwendet werden.
- 10) Beim eingeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Dach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
- 11) Im Dachraum kann die Ausbildung von Wohnräumen nur an den Giebelseiten zugelassen werden. 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) Dachgauben und Fachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Garagen

Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen nur auf den im Straßen- und Baulinienplan vorgesehenen Flächen "Ga" 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 Kreisbausatzung.
- 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 Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Biergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Obertsrot, den **21. OKT. 1968**

Der Bürgermeister :



M. Götz

Karlsruhe, den 17.4.1968

Der Planfertiger :

Ing.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau
Dipl.-Ing. ROLF KING und
Dipl.-Ing. LOTMAR WEBER
75 KARLSRUHE, Hübschstraße 21
Telefon 59 22 34



Lotmar