

§ 3

Festsetzungen im ~~Gestaltungsplan~~ Straßen- und Baulinienplan

Festsetzungen nach ~~§ 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO~~ (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach ~~§ 10 BauNVO~~ (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im ~~Gestaltungsplan~~. Straßen - Baulinienplan

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen ^{?)}

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren Fläche

- ~~unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig~~ entsprechend § 2 (2) LBO
- ~~unzulässig~~

sowie— nur in folgendem Umfang zulässig:

1. Schwimmbecken bis 35 m² ohne Überdachung
2. Freisitze
3. Pergolen

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

~~(2) Die zulässige Geschosflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschosflächenzahl festgesetzt ist.)~~

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

~~(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden.)~~

Die Gebäude sollen wegen des großen Höhenunterschiedes talseits zweigeschossig als Höchstmaß, jedoch nördlich der Straße "G - H" dreigeschossig als Höchstmaß ausgebildet werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

~~(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.~~

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im ~~Gestaltungsplan maßgebend~~. Straßen- u. Baulinienplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen ~~und Bebauungstiefen~~ erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO — nicht — ~~nur in folgendem Umfang~~ — zulässig:¹⁰⁾

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 8 m betragen, wobei der geringste Abstand 4 m betragen muß.¹¹⁾
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:
~~bei eingeschossigen Gebäuden 9 m~~
 bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m
 bei dreigeschossigen Gebäuden 11 m.
- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:
~~bei eingeschossigen Gebäuden m~~
 bei zweigeschossigen Gebäuden 16 m
 bei dreigeschossigen Gebäuden 16 m.
- (3) Hausgruppen dürfen nicht länger als m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- (4) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten — ~~natürlichen~~ —, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:
~~bei eingeschossigen Gebäuden m~~
 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
 bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m.
- (5) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (~~Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden~~) ^{siehe Profilplan} darf nicht mehr als m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im ~~Gestaltungsplan für~~ ^{Profilplan} jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN. ^{Profilplan}
 Fixpunkt: wird von der Gemeinde noch angegeben = NN.¹²⁾
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

		Satteldächer 25° bis
beim Steildach	mindestens 48°	höchstens 28°
beim flachgeneigten Dach	höchstens 32°	Flachdächer 0° bis höchstens
		7°

 Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles — ~~helles~~ — nichtglänzendes Material zu verwenden.

(8) Ein Kniestock ist nur zulässig:

+ dreigeschossig

- beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m, beim ein- u. zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.

(9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte, bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite nicht mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gauben sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.
- (3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung —
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung —
 - Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung —ohne Betonpfostenkonstruktion
 - (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. —
 - (3) — Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von ~~1,00 m~~ ^{0,80 m} ~~1,20 m~~ nicht überschreiten.
- ~~Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § der Kreisbauordnung für den Landkreis~~

- (4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1—3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13

Stromversorgung

In der Sitzung am 8. Aug. 1968 hat der Gemeinderat beschlossen, daß im gesamten Baugebiet die Stromversorgung über verkabelte Niederspannungsleitungen erfolgen soll.

Hausanschlüsse in Form von Dachständern sind nicht zugelassen.

Bei der Verlegung von Hausanschlüssen sind die "Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit elektrischer Arbeit aus dem Niederspannungsnetz der Badenwerk AG" (AVB) zu beachten.



GENEHMIGT
Rastatt, den 1. Juli 1969
Landratsamt

[Handwritten signature]

*Will § 14 erörtern
siehe Anhang*