ZUM ANTRAG
VOM 10.7.61 GEHÖRIG

GEMEINDE ROTENFELS

Anlage 4

ZUM ANTRAG
VOM 10.7.61 GEHÖRIG
Anlage 3

GEMEINDE ROTENFELS

N
W O
S

Markgraf-Wilhelm-Straße
Hindenburg-Straße
Zeppelinstraße
Markgraf-Wilhelm-Straße

Dieser Bereich wurde geändert. Beb.-Plan genehmigt am 17.2.69

Es wird bestätigt, daß die Darstellung der Eigentumsgrenzen der besonders bezeichneten Flurstücke mit der Festlegung im Liegenschaftskataster übereinstimmt.
Staatliches Vermessungsamt Rastatt 5.3.64
gez. i.V. Riedacher Regierungsvermessungsrat
Siegel s. 1. Fertigung
des Straßen- u. Baufluchtenplanes

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Neu festzustellende Baulinie
- Amtlich festgestellte Baulinie
- Neu festzustellende Straßenbegrenzungslinie
- Amtlich festgestellte Straßenbegrenzungslinie
- Aufzuhebende Baulinie
- Aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie

(siehe § 8 Abs. 7 der Beb.-Vorschriften)

- Öffentliche Straßenflächen u. Platzanlagen
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Grenze des Planungsgebietes
- Gemarkungsgrenze
- Rückwärtige Baugrenze

Rotenfels, den 10.7.1961
Für die Stadtverwaltung – Bürgermeisteramt

Bürgermeister

Straßen- und Bau-Linienplan

Gewann „Bruch"

Rotenfels, den 10.7.1961
Für die Stadtverwaltung – Bürgermeisteramt

Bürgermeister

Karlsruhe, den 10.7.1961
Beratender Ingenieur VBI
Hermann Bühler

zum Antrag vom
gehörig

Anlage 6

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Bruch" in der Gemeinde Rotenfels.

A. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341);
2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) vom 26. Juni 62 (BGBl. S. 429);
3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208) (BauNVO).
4) §§ 3 und 111 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

(1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 der Baunutzungsverordnung.

(2) 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

Ausnahmsweise werden gemäss § 4 Abs. 3 Ziffer 2 - 4 und 6 BauNVO zugelassen:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Ziffer 2),
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke (Ziffer 3),
3. Gartenbaubetriebe (Ziffer 4),
4. Ställe für Kleintierhaltung (als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) (Ziffer 6) nach Massgabe von § 11 dieser Satzung.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (Beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen nicht.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 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.

Zahl der Vollgeschosse: 1
Grundflächenzahl: 0,25
Zahl der Vollgeschosse: 2
Grundflächenzahl: 0,25

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Dachform: Satteldach.

§ 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 zulässig.

(3) Laut Schreiben vom 4.8.1964 des Landratsamtes Rastatt hat der im Jahre 1952 aufgestellte Bebauungsplan „Bruch" die abschließende Genehmigung durch das Regierungspräsidium nicht erhalten. Demzufolge hat der Bebauungsplan aus dem Jahre 1952 niemals Rechtskraf besessen. Die im neu aufgestellten Bebauungsplan „Bruch" als amtl festgestellt gekennzeichneten Straßenbegrenzungs- und Baulinien sind im Bebauungsplan als neu festzustellende Baulinien zu übernehmen. Die aufzuhebenden blau bzw, blaugelb dargestellten Baulinien sind hinfällig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4.00 m betragen.
2) Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 10.00 m betragen, wobei sich die Summe der Grenzabstände auf ein und dasselbe Grundstück bezieht.

IV. Baugestaltung

§ 10

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 und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

   Bei eingeschossigen Gebäuden: 4,50 m
   " zwei- " " : 7,00 m.
3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten , sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einordnen.
6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Einzeichnungen im Gestaltungsplan. Sie betragen für Gebäude mit steilem Dach mindestens 48° bis 52° (eingeschossige Bauweise). Für Gebäude mit flachgeneigtem Dach mindestens 28° bis 32° (zweigeschossige Bauweise). Für die Dachdeckung müssen engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock nur bis zu einer Höhe von o,8o m zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach sind Kniestücke nur bis zu einer Höhe von o,3o m zulässig, wenn der seitliche Dachüberstand mindestens o,8o m beträgt.

(9) 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.

(1o) 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 zugehörigen Gebäudeseitenlänge betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als o,9o betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so einzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dachdeckung angepasst werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Ihre Grundfläche darf insgesamt 36 qm nicht übersteigen.

(2) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie dürfen nur eingeschossig erstellt werden, wobei die Traufhöhe höchstens 3,5o m, von der Strassenoberkante gemessen, betragen darf. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entpsrechen. Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Garagen sind entweder im Haus, als Anbau mit gleicher Neigung wie Hauptgebäude oder als Anbau mit Terrassengestaltung zugelassen. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden. ~~Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGAO vom 17.2.1939 RGBl. I. S.219).~~

(4) Die Grösse der Kleintierställe darf nicht mehr als 2o qm betragen.

§ 12
Einfriedigungen

(1) Die Einfriedirgungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis o,3o m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,2o m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigung gilt § 9 Abs. 2 derKreis -B auordnung.

Einmündungen von Ortsstrassen in klassifizierte Strassen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunung, Anpflanzung, Einfriedigung und dergl.nicht mehr als o,8o m über die Strassenhöhe hinausragen.

(2) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln, und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

(2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

(3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 14

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 Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bondenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung

(1) Die Grundstücke sind grundsätzlich an die zur Erstellung kommende Gemeindekanalisation nach Massgabe der von der Gemeinde Rotenfels zu erlassenden Vorschriften anzuschliessen. Sofern noch kein Kanalanschluss möglich ist, müssen die häuslichen Abwasser in wasserdichten Gruben ohne Überlauf gesammelt oder durch eine Einzelkläranlage gereinigt werden. Nach erfolgtem Kanalanschluss sind die Gruben und Kläranlagen zu entfernen.

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 16

Planvorlage

(1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der naschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

(2) In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

(3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, dass die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, dass die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

~~§ 17~~

~~Zusätzliche Genehmigungspflicht~~

~~Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.~~

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 des Bundesbaugesetzes und § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung.

§ 19

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Rastatt über Bebauungsvorschriften vom 19.12.1957 (Kreisbauordnung) sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 des Bundesbaugesetzes und § 1 der 2. Durchführungsverordnung der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27. Juni 1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um die §§ 9 bis 18 dieser Bebauungsvorschriften.

GENEHMIGT S. 1 - 9

Rastatt, den 14. Jan. 1965

Landratsamt

LANDRATSAMT RASTATT