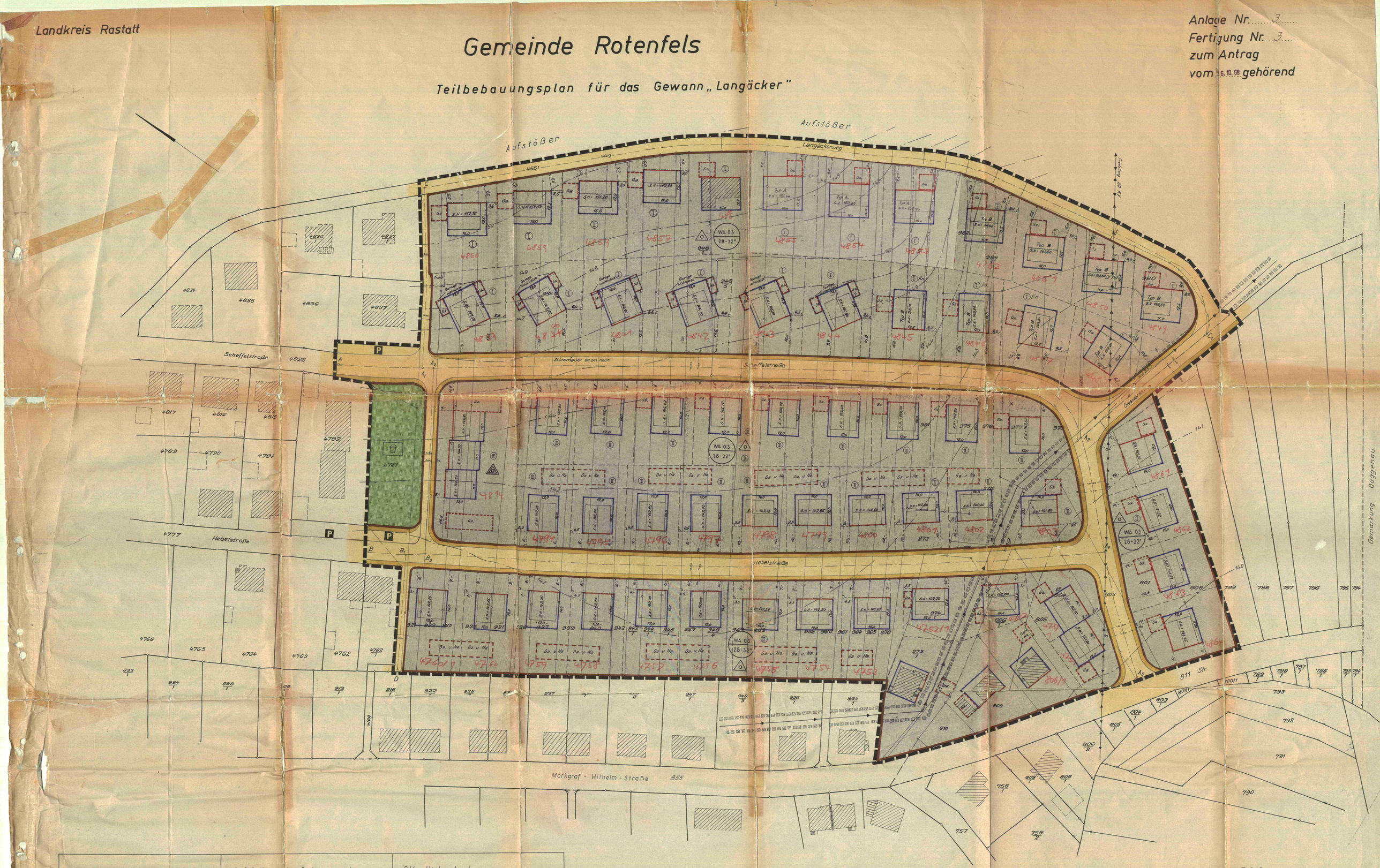
Landkreis Rastatt

Gemeinde Rotenfels

Teilbebauungsplan für das Gewann „Langäcker"

Anlage Nr. 3
Fertigung Nr. 3
zum Antrag
vom 16.10.68 gehörend



M. 1:500

Planbearbeiter	Aufstellung des Bebauungsplans	Öffentliche Auslegung
Dipl.-Ing. W. Sand öfftl. best. Verm.-Ing. 7550 Rastatt Zeppelinstr. - Telefon 2414 Rastatt, den 16.10.68 (UNTERSCHRIFT)	nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderats vom 3.1.1966 Rotenfels, den 17.1.1969 BÜRGERMEISTER	nach § 2 Abs. 6 BBauG Öffentliche Bekanntmachung am 26.9.1968 durch Anschlag und Hinweis im Bebauungsplan Öffentliche Auslegung vom 17.10.1968 bis 18.11.1968 Rotenfels, den 17.1.1969 BÜRGERMEISTER
Beschluß als Satzung	**Genehmigung des Landratsamts**	**Inkrafttreten des Bebauungsplans**
nach § 10 BBauG i.V.m. § 4 GO am 16.12.1968 Rotenfels, den 17.1.1969 BÜRGERMEISTER	Rastatt nach § 11 BBauG - i.V.m. § 2 Ziffer 1 der 2. DVO der Landesregierung ..., den ... (UNTERSCHRIFT)	nach § 12 BBauG Öffentliche Bekanntmachung am 15.2.1969 durch Anschlag und Hinweis im Bebauungsplan Öffentliche Auslegung vom 24.2.69 bis 11.3.1969 Rotenfels, den 12.3.1969 BÜRGERMEISTER

Erläuterung

- bestehende Grundstücksgrenze
- Grenze des Planungsgebiets
- geplante Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenverkehrsflächen m Straßenbegrenzungslinie
- Fahrbahn - und Gehwegsflächen
- Öffentliche Grünflächen (K.-Spielplatz)
- WA Wohnbauflächen (Grundstücksfläche)
- Fläche für Garage und Neben~~anlagen~~gebäude
- Wohnhäuser geplant
- Bestehende Bebauung, aus Baugesuchen entnommen
- WA 0,3 / 28-32° allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,3, Dachneigung 28-32°
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- I Kn Eingeschossige Bauweise zwingend Kn mit Kniestock
- II Zweigeschossige
- mit Leitungsrechten belastete Flächen
- P Parkflächen
- 162 Höhenlinie. Genauigkeit s. Dt. Grundkarte!
- nur Hausgruppen zulässig

3. Ausfertigung
Anlage Nr. 5 zum Antrag
vom 16.10.68 gehörig

B A U G E B I E T G E W A N N " L A N G Ä C K E R "

Gemeinde R O T E N F E L S Landkreis Rastatt

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

1. R E C H T S G R U N D L A G E N

1.1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG - .

1.2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) - BauNVO - .

1.3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) .

1.4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108) .

1.5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO - .

2. F E S T S E T Z U N G E N

2.1. Art der baulichen Nutzung.

2.1.1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet - W A - gem. § 4 BauNVO .

2.2. Ausnahmen

2.2.1. Das Baugebiet zwischen dem Langäckerweg und der Scheffelstraße läßt keine Ausnamen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zu.

2.2.2. Im übrigen Baugebiet können ausnahmsweise zugelassen werden :

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1;

b) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 6, jedoch beschränkt unter den im Straßen- und Baulinienplan festgehaltenen Nebengebäude mit der Bezeichnung "Na". Nebengebäuden kann bis zu einer maximalen Größe von 40 qm zugestimmt werden. Nebengebäude, für den Fall der Zulassung im Planteil, und Garagen müssen einen einheitlichen Baukörper darstellen.

2.3. Nebenanlagen

2.3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in folgendem Umfange für das gesamte Baugebiet zulässig:

a) Freisitze
b) Pergolen
c) Schwimmbäder ohne Überdachung bis 20 qm

Im übrigen gilt § 2 (2) LBO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 2.3. dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

4. Grenz- und Gebäudeabstände

4.1. Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände mindestens 8 m, dabei geringster Grenzabstand 3 m .

5. Baugestaltung

5.1. Mindestlänge der Gebäude 11 m .

5.2. Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur Traufe höchstens wie folgt:

5.2.1. für das Baugebiet zwischen Langäckerweg und Scheffelstraße nach Festsetzung auf Blatt A u. B der Bauvorschriften für die Bautypen " A u. B ",

5.2.2. für die restlichen Baukörper in dem unter 5.2.1. abgegrenzten Baugebiet (ohne Typenbenennung)
Höhe Traufe 3,50 m (eingeschossige Bauweise),

5.2.3. für das übrige Baugebiet südlich der Scheffelstraße
Höhe Traufe 6,30 m (zweigeschossige Bauweise).

5.3. Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden
siehe Festsetzung im Plan für jedes Gebäude - Vorhaben bezogen auf Meereshöhe NN
Fixpunkt: Höhenpunkt Nr. 840 = 137.243 m

5.4. Dächer

5.4.1. Die Dachneigung wird einheitlich für das ganze Baugebiet auf 28 - 32 Grad festgesetzt, jedoch ist für die Bautypen " A u. B " zwischen Langäckerweg und Scheffelstraße auf Blatt A und B eine besondere Dachneigung vorgeschrieben.

5.4.2. Ortgang- und Traufenausbildung sind auf Blatt A, B u. C für das Baugebiet zwischen Langäckerweg und Scheffelstraße besonders festgesetzt.
Für das übrige Baugebiet bestehen hinsichtlich der Ortgang- und Traufenausbildung keine Festsetzungen.

5.5. Kniestöcke sind zulässig bis höchstens 35 cm, gemessen von OK Geschoßdecke bis OK Schwelle, jedoch ist für die Bautypen " A u. B " zwischen Langäckerweg und Scheffelstraße auf Blatt A, B u. C eine besondere Kniestockhöhe vorgeschrieben.

5.6. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

5.7. Walmdächer sind nicht zugelassen.

x) ~~5.8. Die Sockelhöhe darf höchstens 40 cm am umgebenden Gelände betragen.~~

5.9. 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 nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

X) 5.8. Die Sockelhöhe darf höchstens 1.oo m betragen, jedoch müssen o,5o m angeböscht werden, so daß höchstens o,5o m am umgebenden Gelände sichtbar sind.

GEMEINDE ROTENFELS

geändert 25.11.68

Bgm.

6. Nebengebäude sind im Baugebiet zwischen dem Langäckerweg und der Scheffelstraße nicht zugelassen.

6.1. Für das übrige Baugebiet vergl. 2.2.2. b) für Nebengebäude dieser Bebauungsvorschriften.

6.2. Die Dachneigung des Nebengebäudes muß der Neigung des Wohnhauses entsprechen. Flachdächer kann zugestimmt werden. Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht gestattet. Die Höhe der Traufe kann bis max. 2,30 m zugelassen werden.

7. Garagen dürfen mit den jeweiligen Festsetzungen nur auf den im Straßen-und Baulinienplan vorgesehenen Flächen " GA " erstellt werden. Diese Flächen liegen teils in den für Nebengebäude "NA" vorgeschriebenen Flächen oder alleinstehend oder an das Wohngebäude angebaut.

7.1. Für die Festsetzungen der Garagen bei den Bautypen " A und B" vergl. Blatt A und B.

7.2. Garagen sind dann mit Flachdächer im gesamten Baugebiet zugelassen, sofern sie nicht mit dem Nebengebäude einen Baukörper bilden. Die Dachneigung darf 7 Grad nicht überschreiten.

UMKEHRSCHLUSS →

7.3. Höchste Höhe bei der Einfahrt (Außenmaß) 2.30 m.

7.4. Abstellfläche in der Garage für Gartengeräte ist bis zu 10 qm zusätzlich zugelassen.

8. Einfriedigungen

8.1. Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung.

8.2. Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

8.3. Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

8.4. Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

8.5. Für die Höhe der Einfriedigung gilt § 1 - 3 der Kreisbausatzung vom 1. Juni 1966 für den Landkreis Rastatt.

8.6. Die bergseitig im Straßen-und Baulinienplan entlang der Scheffelstraße unterhalb den Häusern ohne Kniestock eingezeichnete Einfriedigungs-Stützmauer muß ausgeführt werden.
Die Höhe der Stützmauer ist bindend 60 cm hoch über dem Gehsteig anzulegen.

Rastatt, den -5. 9. 68

DER BÜRGERMEISTER

BERATUNGSSTELLE FÜR BAULEITPLANUNG AM LANDRATSAMT RASTATT

OB. REG. RAT. ARCHITEKT

W/Ka

B A U G E B I E T G E W A N N " L A N G Ä C K E R "

Gemeinde R O T E N F E L S Landkreis Rastatt

Erläuterungen zu den Bauvorschriften

T Y P - A - als WINKELHAUS zwingend

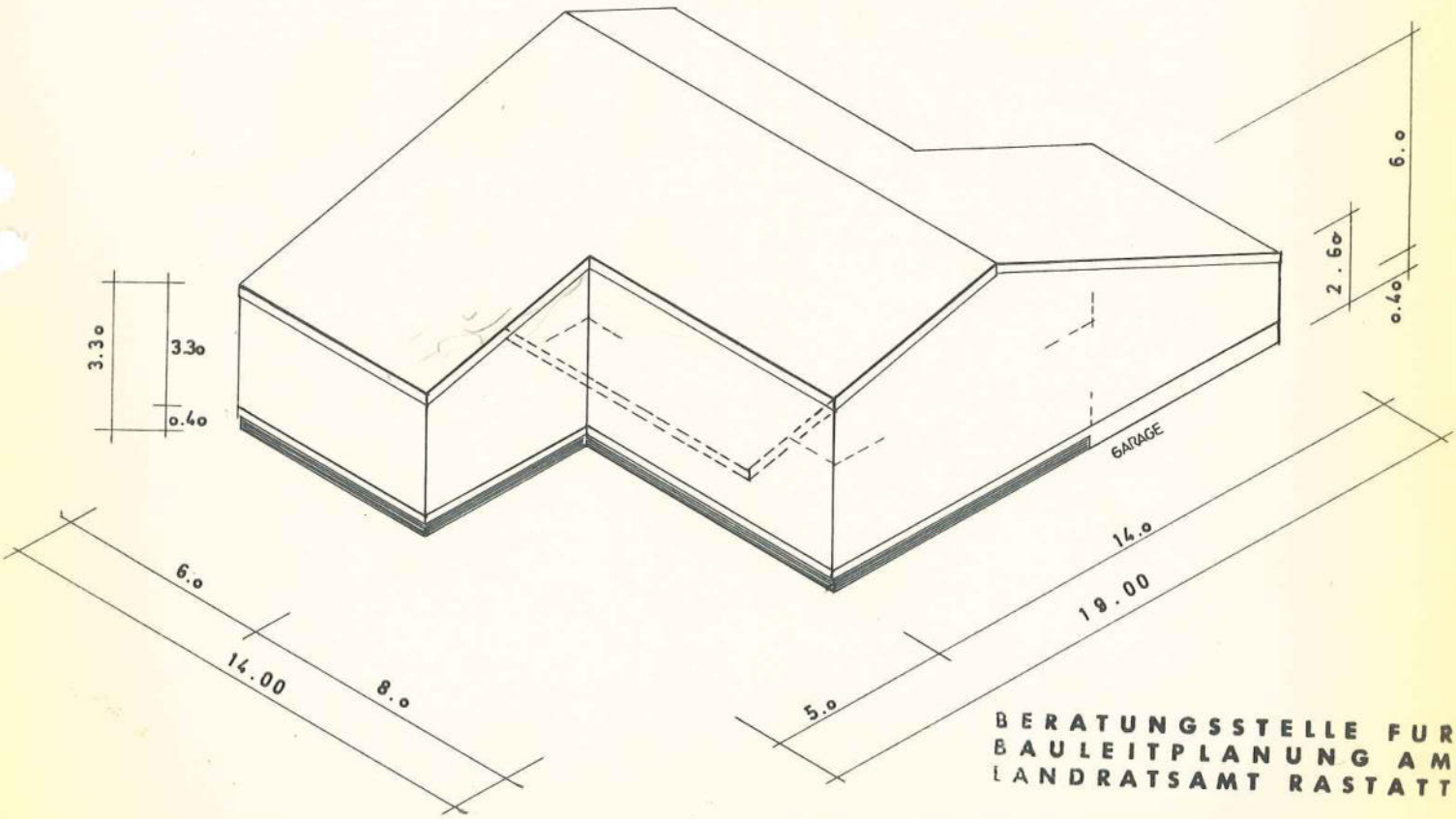
Eingeschossige Bebauung, Stellung des Baukörpers parallel - gestaffelt zum Langäckerweg mit angebauter Doppelgarage (zwingend). Ist nur an eine Garage gedacht, so ist die wegfallende Garagenfläche in den Erdgeschoßgrundriß einzubeziehen.
Die Ausbildung des Ortganges und der Traufe -ohne Dachvorsrung- ist nach Zeichnung auf Blatt - C - zwingend, Holzbohlen, Asbestzement oder ähnliches Material ist zu verwenden.
Bei der Ausbildung -ohne Dachvorsprung- ist ein Kniestock nicht zugelassen, dagegen kann ein Kniestock bis zu einer max. Höhe von 35 cm, gemessen von OK Erdgeschoßdecke bis OK Schwelle, bei der Ausbildung -mit Dachvorsprung- nach Zeichnung auf Blatt - C - zugelssen werden.
Ein größerer Dachvorsprung im Terrassenbereich (Süden) kann vorgesehen werden, jedoch muß der Winkelhauscharakter erhalten bleiben.

Sockelhöhe max. 40 cm über eingeebnetem Gelände.

Dachneigung zwischen 18 u. 22 Grad.

Alle angegebenen Maße sind Höchstmaße.

DER BÜRGERMEISTER



BERATUNGSSTELLE FÜR
BAULEITPLANUNG AM
LANDRATSAMT RASTATT

Rastatt, den - 5. 9. 68

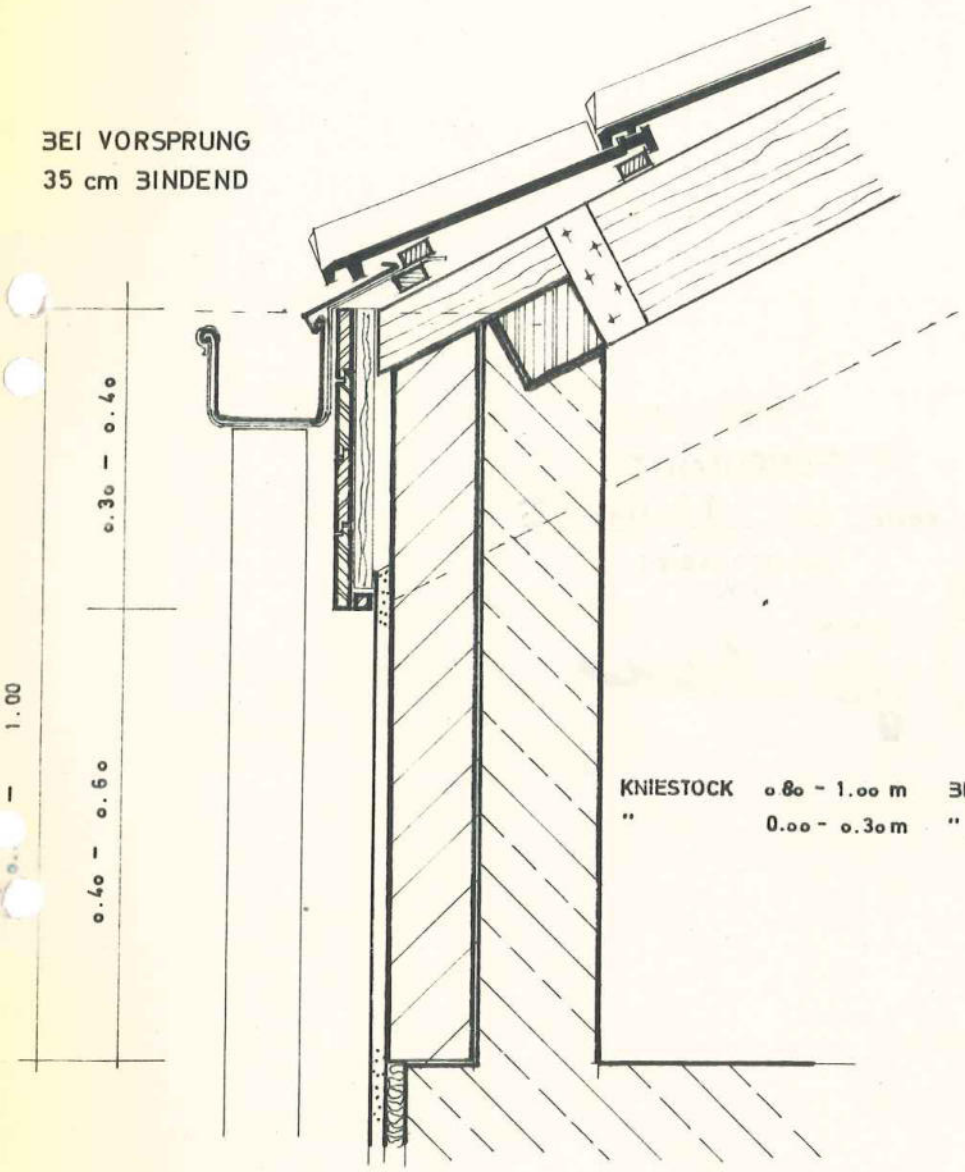
OB. REG. RAT. ARCHITEKT

BAUGEBIET GEWANN "LANGÄCKER"

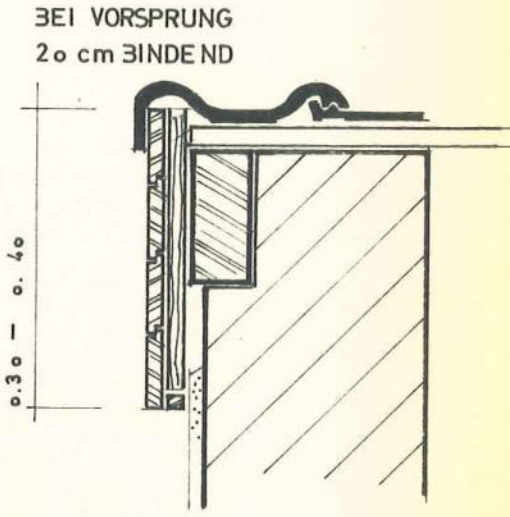
Gemeinde ROTENFELS Landkreis Rastatt

Erläuterung zu den Bebauungsvorschriften

AUSBILDUNG DES ORTGANGES UND DER TRAUFE



TRAUFE 1:10



ORTGANG 1:10

DER BÜRGERMEISTER

Die Ausbildung des Ortganges und der Traufe ist zwingend. Holzbohlen, Asbestzement oder ähnliches Material ist zu verwenden. Bei einem Dachvorsprung ist das angegebene Höhenmaß des Ortganges und der Traufe weiterzuführen und auf der Unterseite entsprechend zu verschalen.
Die Ausbildung des Ortganges und der Traufe ist für die Baukörper zwischen dem Langäckerweg und der Scheffelstraße bindend.

Rastatt, den - 5. 9. 68

BERATUNGSSTELLE FÜR BAULEITPLANUNG AM LANDRATSAMT RASTATT

OB. REG. RAT. ARCHITEKT

B A U G E B I E T G E W A N N - L A N G Ä C K E R -

Gemeinde R O T E N F E L S Landkreis Rastatt

DER BÜRGERMEISTER

Erläuterungen zu den Bauvorschriften

T Y P - B -

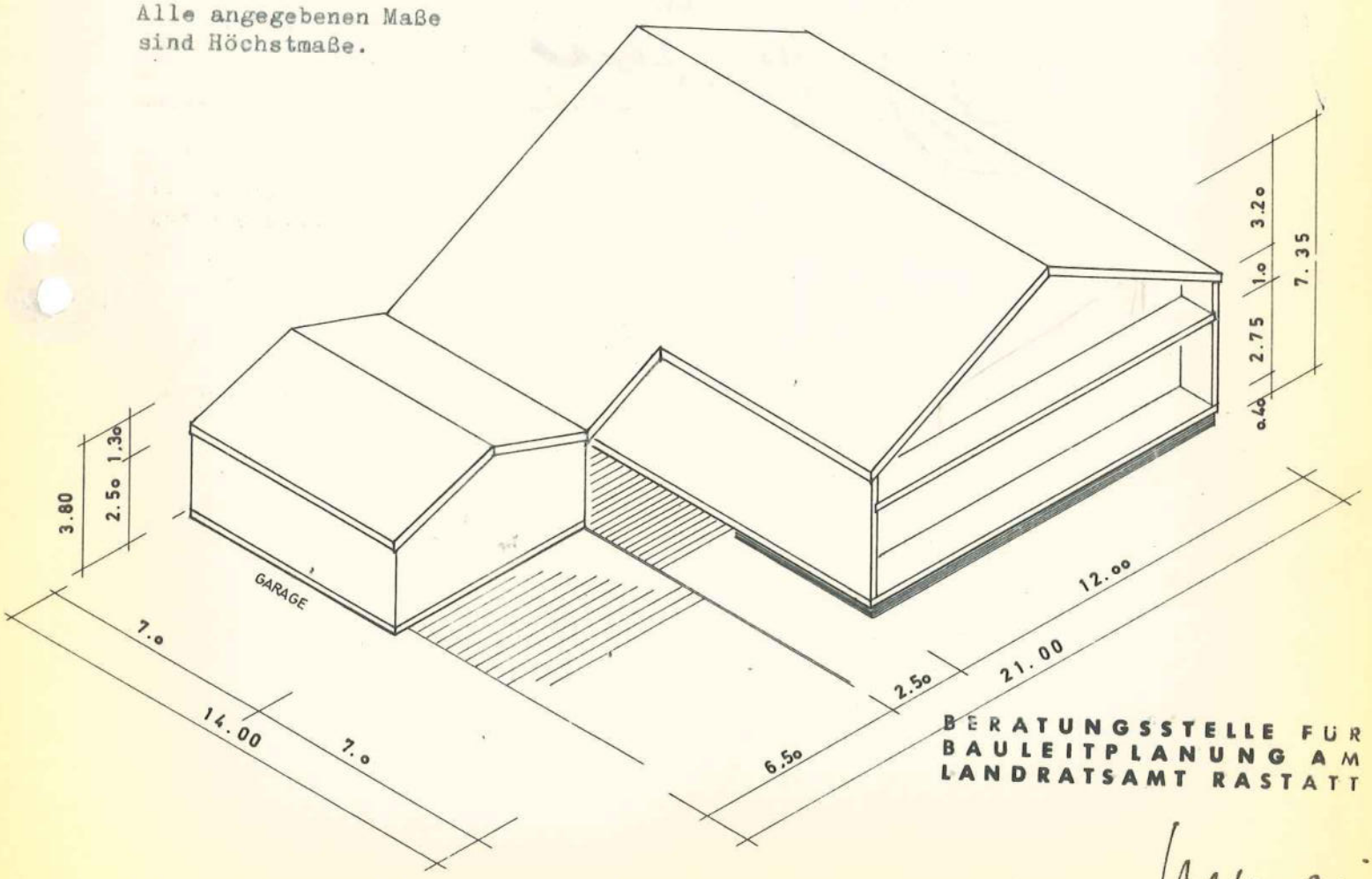
Eingeschossige Bebauung und zusätzlich ausgebautem Dachgeschoß.
Die anhängende Doppelgarage ist zwingend, sie ist mittels Satteldach auszubilden, die Dachflächen des Wohnhauses und der Garage müssen ineinander übergehen.
Die Ausbildung des Ortganges und der Traufe -ohne Dachvorsprung- ist nach Zeichnung auf Blatt - C - zwingend, Holzbohlen, Asbestzement oder ähnliches Material ist zu verwenden. Die Ausbildung -mit Dachvorsprung- nach Zeichnung auf Blatt - C - kann zugelassen werden.

Dachneigung zwischen 25 u. 28 Grad, Garage zwischen 22 u. 25 Grad.

Die Ausbildung eines Kniestockes ist zwingend; Höchstmaß 1,oo m, Mindestmaß 0,8o m nach Zeichnung auf Blatt -C- .
(Die Zeichnung der Kniestockausbildung ist unverbindlich, sie ist für ein Kehlbalkendach vorgesehen und soll den Anreiz geben, im Wohnbereich des Dachgeschosses eine unter den Dachsparren ausgebildete Dachschräge bis unter den First vorzusehen. Dementsprechend ist die Giebelseite auf der ganzen Fläche zu verglasen).

Sockelhöhe max. 40 cm über eingeebnetem Gelände.

Alle angegebenen Maße
sind Höchstmaße.



BERATUNGSSTELLE FÜR
BAULEITPLANUNG AM
LANDRATSAMT RASTATT

Rastatt, den - 5. 9. 68

OB. REG. RAT. ARCHITEKT

Ausfertigung 3

BEGRÜNDUNG über die ÄNDERUNG

des Bebauungsplanes für das Gewann " Langäcker II. Abschnitt "

der Gemeinde Rotenfels

Der Gemeinderat hat beschlossen, den am 17.2.1969 seitens des Landratsamtes Rastatt genehmigten Bebauungsplan Gewann " Langäcker II. Abschnitt " zu ändern.
Der Bebauungsplan soll nach Art und Umfang durch Aufkleben von Deckblättern im Straßen-und Baulinienplan geändert werden.
Die Bauvorschriften werden nicht geändert. Es erfolgt eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG.

Gegenstand der Änderung innerhalb des Planteiles

Die Änderung erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer mit der Forderung größere Gartenfläche im südlichen Bereich zu erhalten. Der Vorgartenbereich entlang der Straße wird somit verkleinert.
Der nunmehr beantragte Abstand der Garagen von der Straße beträgt einheitlich 2,00 m anstatt 5,00 m.
Die Änderung betrifft 3 Winkelhäuser östlich von Lgb.Nr. 948/1.

Der Planfertiger, den 9.6.1969

BERATUNGSSTELLE FÜR
BAULEITPLANUNG AM
LANDRATSAMT RASTATT

Der Bürgermeister, den 10.6.1969

Die Änderung des Bebauungsplans für das Gewann Bruch-Langäcker wurde in der Zeit vom 14.7.-28.7.1969 öffentlich bekanntgemacht. Die betroffenen Bauplatzeigentümer haben der Änderung schriftlich zugestimmt s.Anl.

Rotenfels, den 6.8.1969

Bürgermeister:

GENEHMIGT

Rastatt, den 17. Feb. 1969

Landratsamt

I. V.

LANDRATSAMT 12 RASTATT