

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN VERMESSUNGSWERK
BESTÄTIGT

Dipl. *Rud*
7.5.3

RASTATT, IM JULI 1967

OFFENTL. BEST. VERM. 41.

M 1:1000

GENEHMIGT
24.6.69

GEMEINDE ROTENFELS

LANDKREIS RASTATT


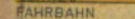
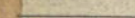










REG. BEZIRK SÜDBADEN






ENTWURF FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

GEWANN WINKEL - REHGARTEN



WA 1-II
GRZ - GFZ
0,20 0,40
= FESTSETZUNG FÜR INNERHALB
DER GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

-  GEHWEG
-  FAHRBAHN
-  STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
-  BAULINIE
-  BAUGRENZE
-  FLÄCHE FÜR GARAGEN
-  WOHNHAUS
-  ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  AUFZUBEHENDENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  LANDWIRTSCHAFTL. GENÜTZT
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

- WA  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
-   ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRZ = 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ = 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
-  NJR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  OFFENE BAUWEISE

BESCHLUSS: BESCHLUSSFASSUNG VON DEM GEMEINDERAT NACH § 2 ABS. 1/33/45-47 BBauG EINEN BEBAUUNGSPLAN AUFZU-
STELLEN U. DAS VERFAHREN HIERFÜR EINZULEITEN.
DATUM: 15. 11. 68 BÜRGERMEISTER: *Queninger*

OFFENTL. AUSLEGUNG: OFFENTLICHER BELANGE NACH § 2 ABS. 5 BBauG
DATUM: 1. 8. 1967 PLANER: *...*

DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 2 ABS. 6 BBauG AUF DIE DAUER
EINES MONATS IN DER ZEIT VON 23. 1. BIS 23. 2. 1968
ZUR ENTGEGENNAHME VON BEDENKEN U. ANREGUNGEN
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 8. 1. 1968
ORTSÜBLICH DURCH *Ordnung und Auslegung*
BEKANNT GEMACHT WORDEN
DATUM: 23. 2. 68 BÜRGERMEISTER: *Queninger*

SATZUNG: DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 u. 8-10 BBauG VON DEM
GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DATUM: 4. 3. 1968 BÜRGERMEISTER: *Queninger*

GENEHMIGUNG: VOM LANDRÄTSAMT RASTATT NACH § 11 BBauG IN VERBIN-
DUNG MIT § 2 ABS. 2 ZIFF. 1 DER 2. DVO DER LANDESREG.
DATUM: 24. Juni 1969 LANDRÄTSAMT: *...*

ÖFFENTL. AUSLEGUNG NACH GENEHMIGUNG: DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 11 BBauG
IN DER ZEIT VOM 24. Juni 1969 BIS 23. Juli 1969
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 23. Juni 1969
ORTSÜBLICH DURCH *Ordnung und Auslegung*
BEKANNT GEMACHT WORDEN
DATUM: 5. 8. 69 BÜRGERMEISTER: *...*

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN VERMESSUNGSWERK
BESTÄTIGT: Dipl.-Ing. W. Sand RASTATT, IM JULI 1967

755 Rastatt
Zeppelnsstr. - Telefon 1914

Übersicht über das Bebauungsgebiet

I. Allgemeines:

Das geplante Neubaugebiet liegt im Ortsteil Winkel in einer Entfernung von ca. 1,7 km von der Ortsmitte Rotenfels. Es ist mit einer Gemeindestraße mit der Gemeinde verbunden.

Zu den Gehöften ehemaliger Tagelöhner des Klostergutes Frauenalb haben sich in den letzten Jahren 10 Eigenheime gesellt.

Der neue Bebauungsplan rundet diese etwas zerstreute Siedlung in etwa ab.

II. Art des Bebauungsgebietes, Bauweise und Erschließung:

Als Bauweise ist offene Bauweise vorgesehen, d.h., es können nur Einzelhäuser erstellt werden. Der Straßen- u. Baulinienplan gibt genaue Auskunft darüber.

1. Erschließungsarbeiten:

- a) Straße: Die bisherige Winkler Straße wird verbreitert; die neue Fahrbahn soll 7,00m, davon 5,00m Fahrbahn, 1,50m Gehweg an der Ostseite u. 0,50m Sicherheitsabstand von der Grenze erhalten. Zur Ausnutzung des Rehgartengeländes wird eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen in einer Breite von 7,00m (5,00m Fahrbahn), 1,50m Gehweg bauseitig u. 0,50m Sicherheitsabstand von der Grenze.
- b) Entwässerung: Die Entwässerung wird wie folgt vorgesehen: Trennungssystem - eine Leitung für Oberflächenwasser u. eine für Schmutzwasser - die zu einer mech. Kleinkläranlage nach DIN 4261 führt.
- c) Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Rotenfels.

d) Starkstromleitungen: Das Neubaugebiet wird von keiner Starkstromleitung gekreuzt. Die Stromversorgung der geplanten Neubauten kann von den heute bereits bestehenden Zuleitungen u. auch von Dach zu Dach weitergeführt werden.

III. Kosten:

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die städtebauliche Maßnahme entstehen, werden in vollem Umfang auf die Anlieger umgelegt. Die Kanalisationskosten werden in gleicher Weise umgelegt.

Im einzelnen setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:

Teilausbau der Winkler Straße:

1. Kanalisation	DM 130.000,--
2. Straßenbau	DM 87.000,--
3. Wasserversorgung	<u>DM 19.000,--</u>
	DM 236.000,--

IV. Beabsichtigte Maßnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Erschließung u. Enteignung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug der Bauleitplanung erforderlich werden.

V. Sonstiges:

Das geplante Baugebiet grenzt nicht an Waldgelände, liegt weder in der Nähe eines Flugplatzes, noch an der Autobahn oder einer autobahnähnlichen Verkehrsstraße oder Eisenbahn u. hat keinen unmittelbaren Anschluß an eine Bundes- oder Landstraße.

B Bebauungsvorschriften

A Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 u. 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960 (BGBL. I S. 241 BBauG).
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1960 (BGBL. I S. 429 Bau NVO)
- 3.) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bau-

leitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Palnzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I S.21).

- 4.) 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 u. 111 Abs.1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151 LBO)
- 6.) §§ 1 - 3 der Kreisbausatzung vom 1. Juni 1966.

B Festsetzung

I. Art der baulichen Nutzung:
=====

§1 Baugebiet:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet -WA- gem. §4 Bau NVO.

§2 Ausnahmen:

Soweit in §4 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§3 Neben- u. Versorgungsanlagen:

- (1) Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maße der baulichen Nutzung
=====

§4 Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl u. der Zahl der Vollgeschosse im Straßen- u. Baulinienplan.
- (2) Die zulässige Geschosflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl u. festgesetzter Zahl der Vollgeschosse im Straßen- u. Baulinienplan.

§5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zahl der Vollgeschosse (Z) 1 - 2

Grundflächenzahl (GRZ) 0,20

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,40

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit -2 als Höchstgrenze festgesetzt.

- (2) Zur Ermittlung der Vollgeschosse sind gemäß den Bestimmungen des §18 der BauNVO vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S.429) die landesrechtlichen Vorschriften - §2 Abs.4 LBO vom 6. April 1964 (Ges.bl. S.151)
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. §17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§6 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die im Straßen- u. Baulinienplan eingetragenen Einzelhäuser gelten als Festsetzung gem. §22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung u. Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform, sind die Eintragungen im Straßen- u. Baulinienplan maßgebend.

§7 überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- u. Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

§8 Grenz- u. Gebäudeabstand

X mit Ausnahme von Gewächshäusern

Die einzelnen Grenz- u. Gebäudeabstände sind im Straßen- u. Baulinienplan verankert. Soweit keine Abstände eingetragen sind gilt LBO §§ 7, 8, 9 u. 111.

IV. Baugestaltung

§19 Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von OK EG-Fußboden bis zur

Traufe höchstens 3,50m betragen.

- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf das Maß von 50cm nicht überschreiten.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr in Erscheinung treten.
- (5) Die Dachneigung erfolgt durch Festsetzung im Gestaltungsplan (ca. 18° - 30°). Die Dacheindeckung ist in gebrochenen dunklen Tönen zu halten. Es sollen in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden.
- (6) Dachaufbauten u. Dachgauben sind nicht zugelassen.
- (7) Im Dachraum kann die Ausbildung von Wohnräumen nur an den Giebelseiten zugelassen werden. Die Räume müssen ihre Belichtung u. Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung u. Belüftung des nicht ausgebauten Dachgeschosses muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (8) An- u. Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen u. sich architektonisch gut einfügen.
- (9) Der Außenputz der Gebäude soll in hellen Tönen gehalten werden u. ist spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme anzubringen. Die Bauaufsichtsbehörde kann Farb- bzw. Putzproben am Bau verlangen.

§10 Garagen

=====

- (1) Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen nur auf den im Straßen- u. Baulinienplan vorgesehenen Flächen "G" erstellt werden. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden. Sie sind zu einer Gruppe zusammenzufassen.
- (2) Sämtliche Garagen im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erhalten ein Flachdach. Das Gefälle wird mit 2° bis 5° festgelegt.

§11 Einfriedigungen

=====

- (1) Die Einfriedigung der Grundstücke ist einheitlich zu gestalten. Auf Kosten der Anlieger ist an der Ostseite der Winkler Straße eine Stützmauer anzubringen.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30m Höhe aus Natursteinen u. zwischen den Grundstücken Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung.

- (2) Eine niedrig gehaltene Hinterpflanzung mit bodenständigen Pflanzen u. Sträuchern kann an der ansteigenden Böschung vorgenommen werden.

§12 Grundstücksgestaltung u. Vorgärten:

- (1) Anfüllen u. Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß sie dem im Regelquerschnitt eingetragenen endgültigen Geländeverlauf (festgelegte Geländelinie) entsprechen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen u. zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern sollen bodenständige Gehölze mit niedrigem Wuchs verwendet werden.

§13 Entwässerung

Die häuslichen Abwässer werden im Trennsystem einer mech. Kleinkläranlage nach DIN 4261 zugeführt.

§14 Ausnahme u. Befreiung

Für Ausnahmen u. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes u. den Bauvorschriften gilt §31 BBauG, bzw. §94 LBO.

V. Planvorlagen
=====

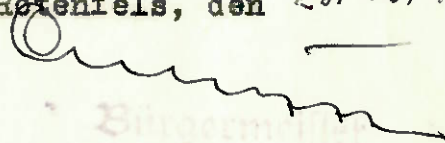
Die üblichen Unterlagen für die Baueingaben an die Genehmigungsbehörde bleiben unberührt.

Planfertiger:

Rastatt, den

Gemeinde:

Rotenfels, den 20. 12. 1967

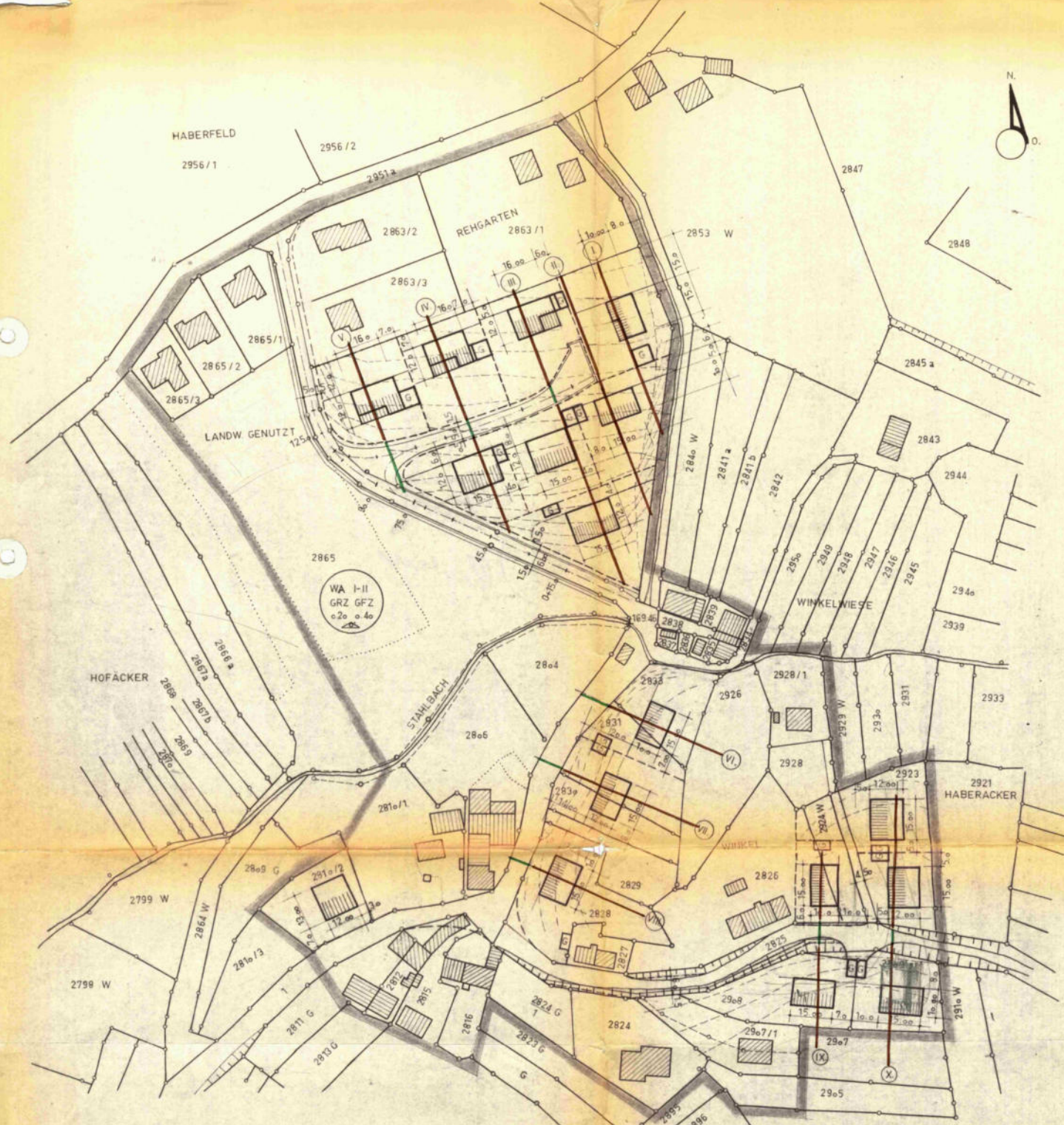





GENEHMIGT
Rastatt, den 24. Juni 1969
Landratsamt
i.V.

Seite 7-7



M. Bauer



-  NUMMER DES SCHNITTES
-  SCHNITT DURCH GELÄNDE
-  SCHNITT DURCH STRASSE
- STRASSENACHSE
- HÖHENSCHICHTLINIEN

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AMTLICHEN VERMESSUNGSWERK
BESTÄTIGT. RASTATT, IM JULI 1967

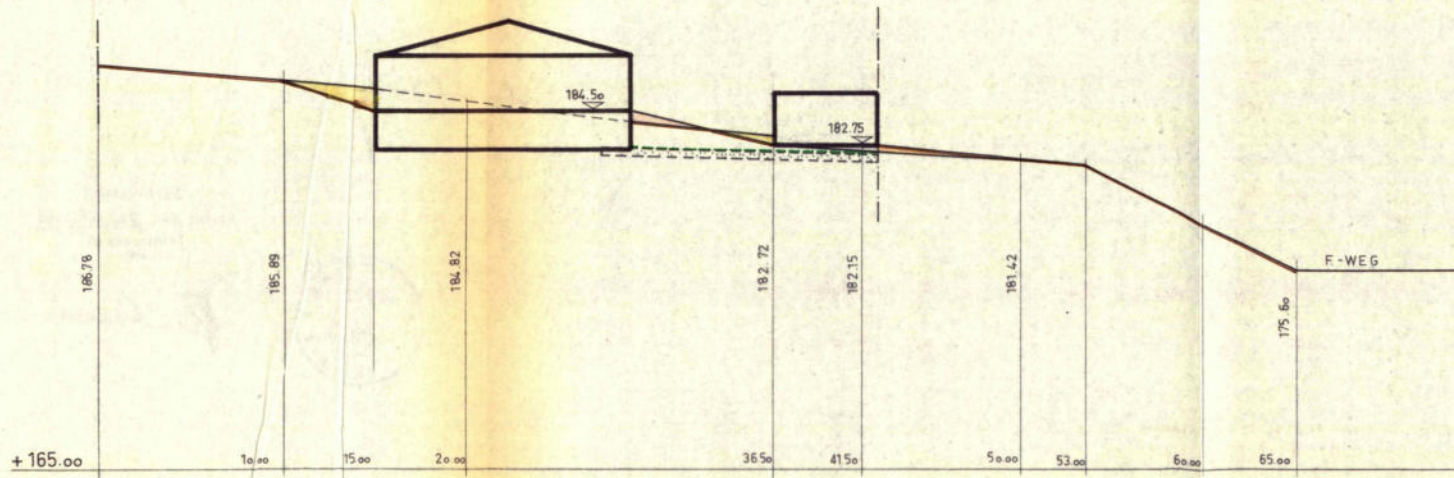
Dipl.-Ing. W. Sand
Städt. Bauverm. Ing.
755 Rastatt
Zapfenstr. - Telefon 2414

OFFENTL. BEST. VERM.-ING. M 1:1000

AUFGESTELLT:
RASTATT, IM JUNI 1967

Badische Wohnbaugesellschaft
m. b. H.
Rastatt/Baden
Hohenstr. 7 - Tel. 2731

W. Sand
Bürgermeister



LEGENDE
BLATT 6 - 12

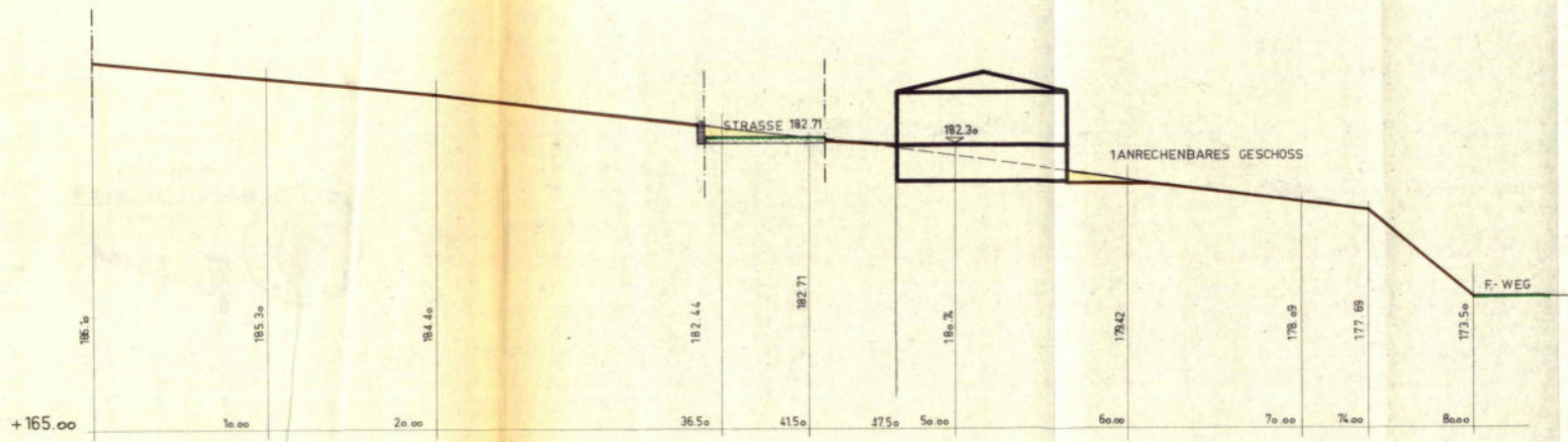
- AUFTRAG
- ABTRAG
- STRASSENSCHNITT
- GELÄNDESCHNITT

PLANUNG
Badische Wohnbau-Gesellschaft
m. b. H.
Rotenfels Winkel
Niederwaldstr. 7 - Tel. 27 48

BEBAUUNGSPLAN
ROTENFELS WINKEL

SCHNITT I BL. 6

GEZ. 20.6.1967 M:1:200



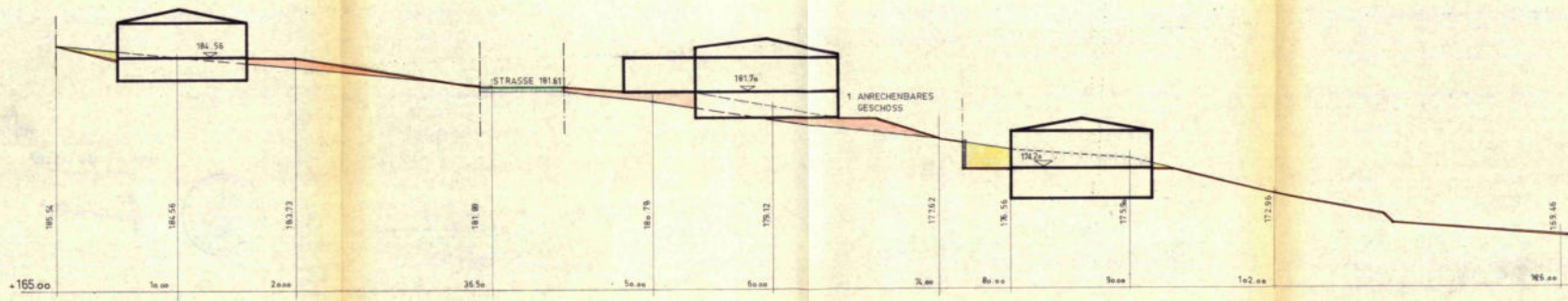
PLANUNG
 Baugesellschaft
 Rastbach
 Niederwaldstr. 7 - Tel. 27 31

**BEBAUUNGSPLAN
 ROTENFELS WINKEL**

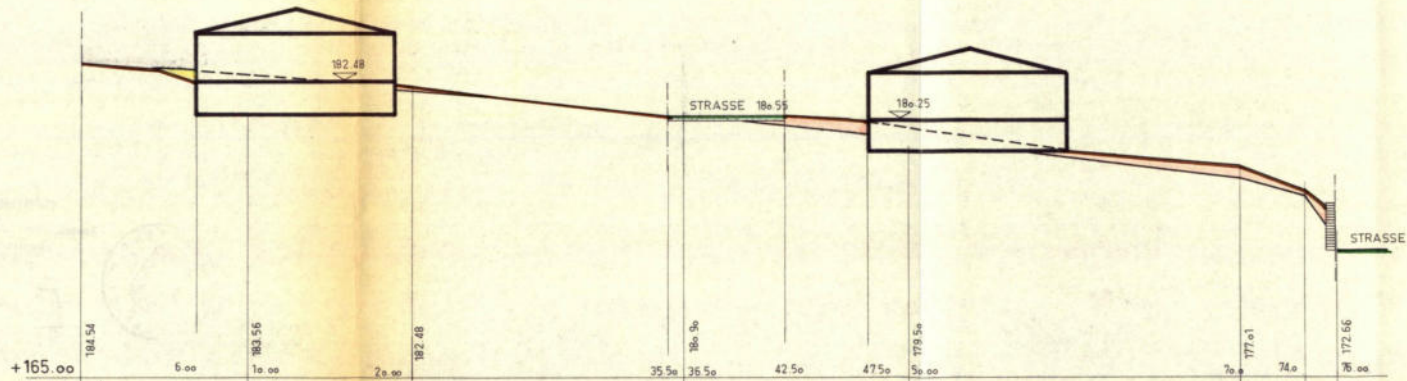
SCHNITT II BL. 7

GEZ. 20.6.1967

M. 1.200



KATHOLISCHER VERBAND in der RABENBERG-GENOSSENSCHAFT <small>Niederwaldstr. 7 - Tel. 2728</small>	BEBAUUNGSPLAN ROTENFELS WINKEL	
	SCHNITT III	BL. 8
GEZ. 2a 6 1967	M - 1:200	

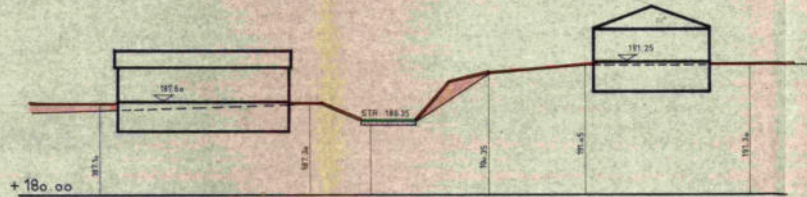


PLANUNG:
 Bodinthe Wohnbaugesellschaft
 m. b. H.
 Rastbach
 Niederö. Minstr. 7 - Tel. 27 31

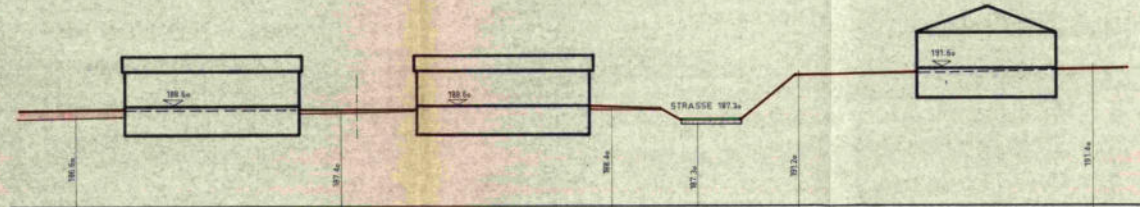
**BEBAUUNGSPLAN
 ROTENFELS WINKEL**

SCHNITT IV BL 9

GEZ. 20. 6. 1967 M 1: 200

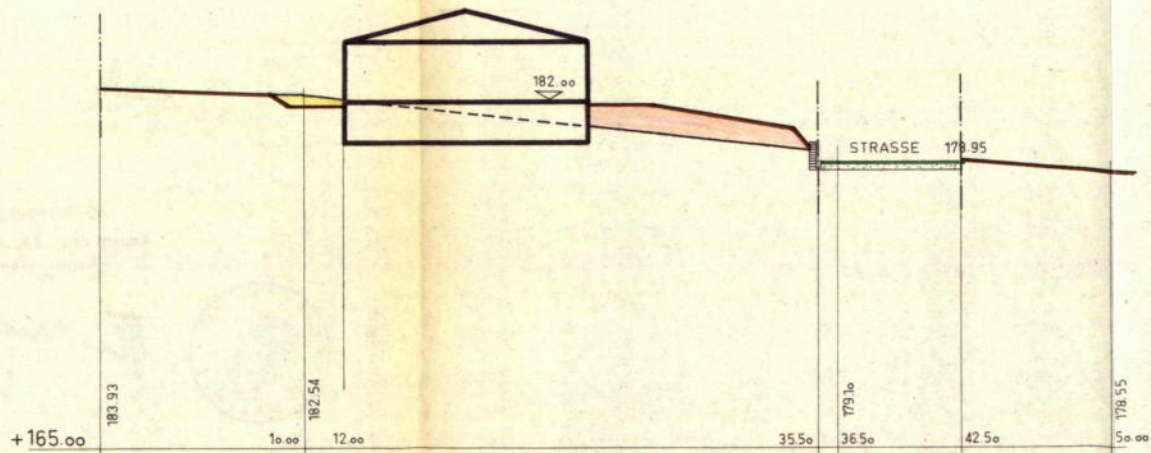


SCHNITT IX

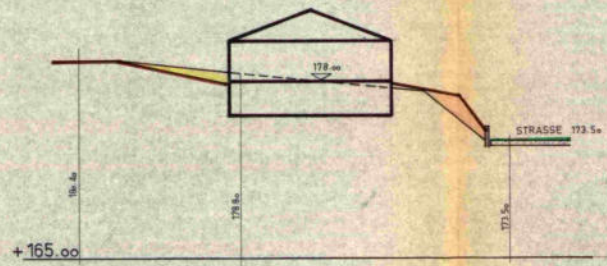


SCHNITT X

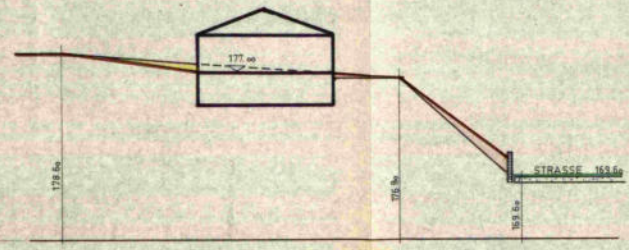
PLANUNG: <i>Rudolf Wohnbauverein</i> <i>Rudolf Wohnbauverein</i> <i>Mitgliedschaft 7, 10. 1967</i>	BEBAUUNGSPLAN ROTEFELS WINKEL	
	SCHNITT IX u. X	BL 12
	GEZ. 20. 6. 1967	M 1:200



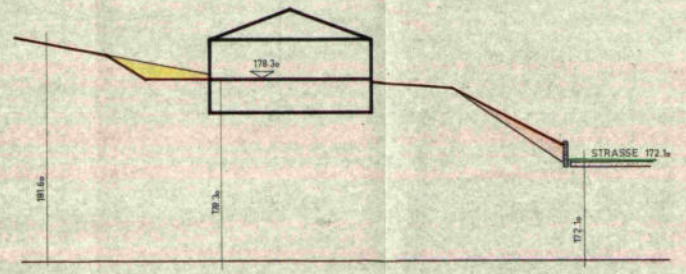
PLANUNG: Badische Wohnbaugesellschaft m. b. H. Rastatt, Baden Niederwaldstr. 7 - Tel. 2731	BEBAUUNGSPLAN ROTENFELS WINKEL	
	SCHNITT V	BL. 1a
GEZ. 20. 6. 1967		M. 1:200



SCHNITT VIII



SCHNITT VI



SCHNITT VII

PLANUNG: Badische Wohnbau-Gesellschaft m. b. H. Max Kasper Niederwaldstr. 1 - Tel. 27 81	BEBAUUNGSPLAN ROTENFELS WINKEL	
	SCHNITT VI-VII	BL. 11
GEZ 2a 6 1967	M 1:200	