

Gemarkung Oberweier

GEMEINDE OBERWEIER
 ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEWANN SEELÄCKER
 GESTALTUNGSPLAN
 MASSTAB = 1:1000

ANLAGE I. FERTIGUNG I.
 ZUM ANTRAG Vom 15.12.1961 GELÖBIG.

PI.107.61
 2

106.61
 4



ZEICHENERKLÄRUNG:

- IV 46° 1 1/2 GESCHOSSIGES GEBÄUDE
- III 32° 2 GESCHOSSIGES GEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE STRASSEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- BESTEHENBLEIBENDE GRUNDST.
- NEUE GRUNDSTÜCKGRENZE
- BESTEHENBLEIBENDE STRASSENFL.
- GRENZE DES BEBAUUNGSGEBIETES
- AUFZUHEBENDE STRASSENFLUCHT
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGR.

OBERWEIER/NIEDERBÜHL im Dez. 1961

DER BÜRGERMEISTER
[Signature]
 LOKALRAT

DER PLANFERTIGER:
 E. SCHMITT ARCHITEKT
 STAATL. GEFÄHRTENMEISTER
 NIEDERBÜHL B. KASTAT

107.61
 1

107.62
 1

M. 1:1000

Im Anlagen-, Vorarbeiten- und Verkündigungsplan sind verboten.
 Stand: Ortseingang zum Bahnhof

Textteil des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberweier, Kreis Rastatt, zum Straßen- und Baufluchten bzw. Gestaltungsplan vom 15.12.1961 - für das Baugebiet Gewann "Seeläcker".

§ 1

Geltungsbereich

- 1.) In dem Baugebiet dürfen abgesehen von kleinen Nebengebäuden (vgl. §6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche, sowie kleine landwirtschaftliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebietes vereinbaren lassen.
- 2.) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten

§ 2

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstücks (§22 LBO) darf nicht mehr als 30 % der Grundstücksflächen betragen.

§ 3

Bauweise- Grenz- und Gebäudeabstand

- 1.) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser) nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben. Doppelhäuser dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig erstellt und einheitlich gestaltet werden.
- 2.) Für die zulässige Geschosshöhe, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 3.) Soweit es sich um Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschosshöhe, Stellung und Firstrichtung und Dachform einem der Nachbargebäude anzugleichen.
- 4.) Die Summe der seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes von den Nachbargrenzen auf dem Baugrundstück muß mindestens 8.00 m bei einem geringsten Abstand von 3.00 m betragen.

§ 4

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. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als 30.00 m sein.
- 2.) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	7,00 m
- 3.) Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglich niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 1.00 m betragen.
- 4.) Bei stark geneigten Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß berechnet, wenn die Höhe von 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 einfügen.
- 6.) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten
- 7.) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) mindestens 48° (Steildach) betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 32° , jedoch ^{mindestens} 28° betragen. Bei Doppelhäusern und Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 8.) Die Ausführung des Kniestockes darf bei zweigeschossiger Gebäuden höchstens 0,30 m betragen. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist die Ausführung eines Kniestockes von höchstens 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig. Der Dachüberstand bei zweigeschossigen Gebäuden muß 0,80 m betragen.

- 9) Bei den eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigten 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 nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

- 10) 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, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll - im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen - nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

- 11.) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 5

Nebengebäude und Garagen

- 1.) Die Nebengebäuden sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2.) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3.) Nebengebäude dürfen nicht vor der Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
4. Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

- 5.) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelkörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) -RGaO- vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219).

§ 6

Verputz- und Anstrich der Gebäude

- 1.) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu handeln (Verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl. und in hellen Farben (Pastellfarben) zu enthalten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2.) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3.) Bei Haupt- und Nebengebäuden, sowie Gebäudegruppen sind Putzart und Farben aufeinander abzustimmen.

§ 7

Einfriedigung

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelne Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzen aus bodenständigen Sträuchern.
- oder - einfache Holzzäune (Lattenzäune- mit Heckenhinterpflanzung,
- oder - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbarsgrundstücke anzupassen.
- 3.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei berücksichtigen.

- 2.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude - nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenbeständige Gehölze zu verwenden.
- 3.) Vorplätze müssen planiert- und befestigt werden.

§ 9

- 1.) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten. Die Errichtung einer Hauskläranlage ist nicht erforderlich, da eine gemeindeeigene Kläranlage vorhanden ist.

§ 10

Planvorlage

- 1.) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2.) In besonderen Fällen (z.B. ^{Fl}angbebauung) 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.

§ 11

Schlußbestimmungen

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchstaben d, g und K LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

....., den

Landratsamt Rastatt
-Staatl. Verwaltung-
Abteilung III a