



|  |   |           |
|--|---|-----------|
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES             | - GEPLANT |
|  | STRASSENVERKEHRSELÄCHEN (FAHRRAHN- U. GEHWEGFLÄCHE) | - GEPLANT |
|  | STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE                            | - GEPLANT |
|  | WOHNFLÄCHEN (GRUNDSTÜCKSFLÄCHE)                     | - GEPLANT |
|  | BAULINIE  | - GEPLANT |
|  | BAUGRENZE   | - GEPLANT |
|  | FLÄCHE FÜR GARAGEN                                  | - GEPLANT |
|  | FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN                             | - GEPLANT |
|  | GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE                          |           |
|  | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE                        |           |
|  | AUFZUBEHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE                    |           |

**BECHLUS**  
Beschlussfassung von dem Gemeinderat nach §§ 2 Abs. 1/35/45-47 BBAUG einen Bebauungsplan aufzustellen und das Verfahren hierzu einzuleiten.

Datum: \_\_\_\_\_  
Bürgermeister u. Stempel: \_\_\_\_\_

**AUSARBEITET**  
des Bebauungsplaners unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBAUG.  
Datum: 6. 12. 66  
Planer u. Stempel: DIETER WELLSCHLAG  
FREIERLING - ARCHITECT  
RAUMPLANUNG STRASSEN- U.  
ERLEBENSWEGE 1/2  
MERKURWEG 1 TELEFON 4422

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 6 BBAUG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27. 2. 1967 bis 30. 3. 1967  
zur Entgegennahme von Bedenken und Anregungen.  
Die öffentliche Auslegung ist am 8. 2. 1967  
ortsüblich durch Mitteilungsblatt  
bekannt gemacht worden.  
Datum: 31. März 67  
Bürgermeister u. Stempel: Gleim

**SATZUNG**  
Den Bebauungsplan nach §§ 1, 2 u. 8 - 10 BBAUG von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Datum: 18 April 1967  
Bürgermeister u. Stempel: Gleim

**GENEHMIGT**  
von LANDRATSAMT RASTATT nach § 11 BBAUG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Kiffer 1 der 2. DVO der Landesregierung.  
Datum: 25. Jan 1968  
Landratsamt u. Stempel: \_\_\_\_\_

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH GENEHMIGUNG**  
des Bebauungsplanes nach § 12 BBAUG in der Zeit vom 2. 2. 1968 bis 16. 2. 1968  
Die öffentliche Auslegung ist am 1. 2. 1968  
ortsüblich durch Mitteilungsblatt  
bekannt gemacht worden.  
Datum: 2. März 1968  
Bürgermeister u. Stempel: Gleim

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.







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

zum BEBAUUNGSPLAN der GEMEINDE OBERWEIER  
LANDKREIS RASTATT  
GEWANN ~~BAUCHWEIER~~  
HASSLICH.

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
( BGBl. I S. 241 BBauG ).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962  
( BGBl. I S. 429 BauNVO ).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961  
( Ges. Bl. S. 208 )
4. §§ 3 und 111 der Landesbauordnung vom 6. April 1964  
( Ges. Bl. S. 151 LBO ).
5. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts  
( Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 BGBl. I S. 21 )
6. § 1 bis 3 der Kreisbausatzung vom 1. Juni 1966

B) Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§1 Baugebiet

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

§2 Soweit in § 4 LBO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes. Nicht zugelassen von diesen Ausnahmen:

- Anlagen für Verwaltung
- für sportliche Zwecke
- für Gartenbaubetriebe
- für Tankstellen

§3 Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan

Festsetzungen nach §4 BauNVO erfolgen im Straßen- und Baulinienplan.

§4 Neben- u. Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Gestaltungsplan und Straßen- u. Baulinienplan gekennzeichnet. Diese sind mit "NE" bezeichnet.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden. Erfolgt diese Ausnahme, so hat sie auf der Fläche für Versorgungsanlagen zu erfolgen.

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 und im Straßen-u. Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan und im Straßen-u. Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- § 7
- (1) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
  - (2) Die im Gestaltungsplan und im Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Einzelhäuser gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
  - (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unterteilt in:
  - a) überbaubare Grundstücksfläche für die Wohnhäuser,
  - b) überbaubare Grundstücksfläche für die Nebenanlagen, die im Gestaltungsplan und im Straßen- und Baulinienplan mit "NE" bezeichnet sind.
  - c) überbaubare Grundstücksfläche für die Garagen, die im Gestaltungsplan und im Straßen- u. Baulinienplan mit "Ga" bezeichnet sind.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstand

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

IV. Baugestaltung

§ 10 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 3,50 m bergseitig betragen.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante des Erdgeschossfussbodens) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf das Maß von 50 cm nicht überschreiten. Sockelhöhe vergl. Pläne Nr. 6, 7 u. 8.
- (4) Die Dachneigung erfolgt durch Festsetzung im Gestaltungsplan.
- (5) Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (6) Die Ausbildung eines Kniestockes darf bei den Häusern Maier, Abendschön, Schnepf, Dehmer, Fröhlich, Wachal und Föry -vergl. Plan Nr. 4 Regelquerschnitt Übersicht - die Höhe von 0,80 m bergseitig nicht überschreiten, talseitig ist bei den vorangenannten Häuser ein Kniestock nicht zulässig. Gemessen wird von OK. Decke bis OK.Schwelle.

Die Häuser Scherer und Jüngling können tal- und bergseitig mit einem Kniestock mit einer Höhe bis OK.Schwelle von höchstens 0,80 m ausgebildet werden.

Das Haus auf dem Grundstück Lgb.Nr. 2153 kann mit einem Kniestock mit einer Höhe bis OK. Schwelle von höchstens 0,50m ausgebildet werden.

- (7) Im Dachraum kann die Ausbildung von Wohnräumen nur an den Giebelseiten zugelassen werden. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht- ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (8) Dachaufbauten und Dachgauben sind nicht gestattet.

#### § 11 Garagen

Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen nur auf den im Straßen-u. Baulinienplan vorgesehenen Flächen " GA " erstellt werden. Diese Flächen liegen teilweise in den für Nebengebäude vorgesehenen Flächen oder im Untergeschoß der Häuser.

PKW-Abstellplätze, die anhand der Wohnungen nachgewiesen werden müssen, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen, sofern die PKW-Einstellplätze (Garagen) nicht ausreichend sind.

#### § 12 Nebengebäude

Nebengebäude, die dem Sinne des § 4 (3) 6. BauNVO entsprechen, dürfen mit den jeweiligen Festsetzungen nur auf den im Gestaltungsplan und im Straßen- u. Baulinienplan vorgesehenen Flächen " NA " erstellt werden.

#### § 13 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind einfache Lattenzäune Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung.



