



Zum Antrag vom 13. 11. 67  
Anlage Nr. 4  
Fertigung

Bebauungsplan M = 1:500  
Gemeinde Oberweier Landkreis Rastatt  
Gewann Haßlich, Bachgraben  
Straßen- und Baulinienplan

- Erläuterung:
- bestehende Gebäude
  - bestehende Gebäude, eingeschossig mit Stildach
  - bestehende Gebäude, zweigeschossig mit flachgeneigtem Dach
  - geplante eingeschossige Gebäude mit flachem Dach 28°-32°
  - geplante zweigeschossige Gebäude mit flachem Dach 28°-32°
  - geplante zweigeschossige Gebäude mit flachem Dach 28°-32°, bergseits mit einem, talwärts mit zwei Geschossen in Erscheinung tretend
  - Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  - Fläche für Stellplätze oder Garagen  
Ga. = Garagen
  - Baulinie
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
  - geplante Bachverdrängung
  - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - Fläche für Nebenanlagen
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - aufzuhobende Grundstücksgrenzen
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - Planungsgebietsgrenze
  - (WA) allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO (WA)
  - GRZ Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35
  - Revisions-schacht mit Hausanschlußleitung
  - offene Bauweise: nur Einzel und Doppelhäuser zulässig

GEPLANT: 13. 11. 67

Bürgermeister: *[Signature]*  
Mühlstr. 11 - Telefon 2022/75

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:  
Nach § 2 Abs. 68 BauG vom 23. 6. 1966  
in der Zeit vom 3. 10. 1967 bis 5. 10. 1967  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19. 10. 1967 durch den Bürgermeister *[Signature]*

RECHTSKRÄFTIG:  
Nach § 12 B BauG vom 23. 6. 1966  
durch Bekanntmachung vom 14. 2. 68  
öffentlich ausgelegt vom 19. 2. 68 bis 29. 2. 68

Staatsvermessungsamt RASTATT

Es wird bestätigt, daß die Darstellung der Grenzen der besonders bezeichneten Flurstücke mit der Festlegung im Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Rastatt, den 1. Jan. 1968

Staatsvermessungsamt RASTATT

1. A. *[Signature]*  
Höherer Regierungsvermessungsbeamter

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum B e b a u u n g s p l a n

der Gemeinde O b e r w e i e r  
Landkreis R a s t a t t  
Gewann H a s s l i c h

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 3 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26 Juni 1962 (BGBl. 1 S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. 1 S. 21).
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 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind so sind diese kein Bestand-  
teil des Bebauungsplanes mit Ausnahme § 4 Abs. 3, Satz 6) BauNVO,  
Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirt-  
schaftlichen Nebenerwerbsstellen können an der Rückseite der Nebengebäude  
an- oder eingebaut werden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14, Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten  
Voraussetzungen zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

#### Allgemeines

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.
- 2.) Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschossflächenzahl festgesetzt ist.

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35
- 2.) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- u. Baulinienplan.
- 3.) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 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- und Baulinienplan eingetragenen Einzelhäuser gelten als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO
- 3.) Für die Stellung, Firstrichtung und Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan, sowie die Festsetzungen in den Grundstücksquerschnitten maßgebend.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- u. 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 (NA), bzw. für die Garagen (Ga).

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1.) Die einzelnen Grenz- u. Gebäudeabstände sind im Straßen- u. Baulinienplan eingetragen.
- 2.) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach LBO bleiben unberührt.

§ 9

Gestalten der Bauten

- 1.) Die Grundrisse sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
- 2.) Die Höhe der Gebäude wird durch Eintragung der Sockelhöhe, sowie durch die Eintragung der max. Traufhöhe bezogen auf NN in den jeweiligen Grundstücksquerschnitten festgelegt.
- 3.) Die Dachneigung muß bei den Ein- u. zweigeschossigen Gebäuden sowie bei den Nebengebäuden  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  betragen.
- 4.) Sind die Nebengebäude in Gruppen an der Grenze angeordnet so ist hierbei jeweils die gleiche Dachneigung zu verwenden.
- 5.) Für die Dachdeckung ist hartes, nichtglänzendes Material zu verwenden. Es sollen in der Regel braun oder rot engobierte Ziegel oder Betonpfannen Verwendung finden.
- 6.) Es sind grundsätzlich Giebeldächer anzuordnen. Walmdächer sind nicht zugelassen.
- 7.) Im Dachraum ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet.  
Diese Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen. Der Einbau von Wohnräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses ist nicht gestattet.
- 8.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1.) Nebengebäude sind eingeschossig mit flachgeneigtem Dach auf den im Straßen- und Baulinienplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.  
Diese sind dort mit NA bezeichnet.  
Die Festlegung der Fußbodenhöhe, max. Kniestockhöhe, max. Traufhöhe und der Dachneigung erfolgt durch Eintragung in den jeweiligen Grundstücksquerschnitten auf NN bezogen.
- 2.) Garagen dürfen nur auf den im Straßen- u. Baulinienplan ausgewiesenen Flächen erstellt werden, bzw. sind dieselben in die Nebengebäude einzubauen. Flächen hierzu sind im Straßen- und Baulinienplan mit, 6 a, bezeichnet.
- 3.) PKW - Abstellplätze, die anhand der Anzahl der Wohnungen nachgewiesen werden müssen, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen, sofern die PKW - Einstellflächen (Garagen) nicht ausreichend sind.

§ 11

Einfriedigungen

- 1.) Einfriedigungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten.  
gestattet sind:
  - a) Sockel bis 30 cm Höhe in Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
  - b) Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung
- 2.) Das Gesamtmaß der Einfriedigungen darf von OK - fertiger Straßenhöhe nicht mehr als 30 cm betragen. Im übrigen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 16. 5. 1966.
- 3.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind nach den jeweiligen Grundstücksquerschnitten durchzuführen und die "bergänge zu anderen Geländeneigungen abzurunden.  
Die nachbarlichen Verhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen.
- 2.) Vorgärten sind spätestens nach 3 Jahren von der Inbezugnahme der Wohnhäuser als Ziergärten mit Rasenflächen und Ziergehölze anzulegen und zu unterhalten.

Planfertiger:

Ötigheim, den 13. 10. 67.....

Ing.-Büro für Tiefbau  
K ü h n - S t i e b e r  
Ötigheim, Kreis Rastatt  
Mühlstr. 74 Ruf 2022/23

Gemeinde:

Oberweier, den 13. 10. 67.....  
Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*