

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

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "S O M M E R F E L D"

#### 1. Rechtgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt Seite 2256).
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I S. 117).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 26.11.1968 (BGB I S. 1237) berichtigt am 20.12.1968 (BGB I S. 11)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.03.1965 (Ges. Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO - in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351).

#### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

Außnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes und daher zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO):

3.1 Im WR sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern, selbständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):

4.1 Baugebiet (WR)

Geschoßzahl	Grundfl.Zahl	Geschoßl.Zahl
Z	GRZ	GFZ
I Einzelhäuser und Doppelhäuser als Höchstgrenze	0,25	0,4

4.2 Baugebiet (WR)

Z		
II Einzelhäuser und Doppelhäuser als Höchstgrenze	0,3	0,7

4.3 Baugebiet (WR)

Z		
VI Hausgruppen	0,4	1,2

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):

5.1 WR: offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (diese bis ausnahmsweise 60 m) nach Maßgabe der Eintragungen im Plan zuzulassen (§ 22 (2) BauNVO).

5.2 Abweichende Bauweise für die Sammelgaragen an der Grenze zu den Flst. Nr. 2100 und 2100/1 mit folgender Maßgabe:  
Grenzbebauung bis zu 25 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

5.3 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Grenz- und Gebäudeabstand

6.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,00 m betragen.

6.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisflächen anzuordnen bzw. können unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) BBauG):

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straßen hinausragen.

9. Baugestaltung - Hauptgebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

9.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

9.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 10 m

9.1.3 Hausgruppen sollten nicht länger als 60 m sein

9.2 Höhe der Gebäude von Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf höchstens betragen:

9.2.1 bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m

9.2.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m

Bei 48° Dachneigung darf im Obergeschoß kein volles Geschoß ausgebaut werden

9.3 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Die Sockelhöhe gilt jeweils an der Gebäudelängsseite gemessen. Sie darf bezogen auf das natürliche bzw. festgelegte Gelände höchstens betragen:

9.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 1,00 m

9.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 1,00 m

9.4 Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen. Dabei ist besonders auf die Festlegung der Sockelhöhen in den einzelnen Querschnitten zu achten.

### 9.5 An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen. Winkelbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden gestattet.

### 9.6 Dächer

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung gleich sein. Die mehrgeschossige Hausgruppe er-

zu 9.6 = "Dachgaupen sind zugelassen. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelseite entfernt sein und 1,00 m unter dem First enden. Die Gesamtbreite der Dachgaupen darf nicht mehr als die Hälfte der Dachbreite insgesamt haben. An Traufen müssen mindestens zwei durchlaufende Ziegelreihen erhalten bleiben. Die Anordnung von Negativgaupen (Dacheinschnitten) ist zugelassen. Die Gesamtlänge der Negativgaupen darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen und sie müssen mindestens 2 m von der Giebelseite entfernt sein. An der Traufe und am First müssen mindestens 1 m Dachfläche unter- und oberhalb der Negativgaupen durchgehend vorhanden sein. Eine Kombination von "Dachgaupe/Dacheinschnitt" auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.

### 9.7 Gebäudeaußenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Landschaft anzupassen. Es ist nicht glänzendes Material und gedeckte Farben, wie grau, braun, ocker usw. zu verwenden.

## 10. Baugestaltung - Garagen

Es ist sowohl Flachdach als auch Satteldach zugelassen; das Satteldach, sofern bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Das Satteldach muß in der Neigung dem des Hauptgebäudes entsprechen. Höchste Höhe der Garage darf höchstens 3,0 m vom festgelegten Gelände bis OK-Dachtrauf betragen."

## 11. Einfriedigungen

### 11.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 1,00 m vom Gehweg gemessen.

### 11.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflechte bis zu einer Höhe von 1,50 m.

### 11.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### 11.4 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

12. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

- 12.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)
- 12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23)
- 12.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).

13. Stromversorgung

- 13.1 Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des bereits bestehenden Netzes, jedoch durch Verkabelung.
- 13.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

14. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 14.1 Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 14.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 14.3 Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.
- 14.4 Für die Grundstücke am Rand des Planungsgebietes wird ein Pflanzgebot festgelegt. Es sind bodenständige oder einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

15. Für die Grundstücke Nr. 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 54 und 55 (s. Sockelhöhenplan) wird eine Elektro- oder eine andere umweltfreundliche Heizung vorgeschrieben, d.h. im Bereich der Grundstücke dürfen als Heizmaterial Öl und andere feste Stoffe nicht verbrannt werden (§ 111 Abs. (2) Nr. 3 LBO)".

Bei der Planung und Errichtung von elektrischer Speicherraumheizung ist u.a. derzeit folgendes zu beachten:

- a) Im Sinne einer optimalen Energienutzung ist der spezifische Wärmebedarf auf folgende Mittelwerte zu beschränken:
- |   |  |
|---|--|
| Mehrgeschossiges Wohnhaus mit mehreren Wohnungen je Geschoß                             | 85 kcal/h m <sup>2</sup> beheizter Wohnfläche  |
| mehrgeschossiges Wohnhaus mit 1 Wohnung je Geschoß und mehrgeschossiges Einfamilienhaus | 100 kcal/h m <sup>2</sup> beheizter Wohnfläche |
| eingeschossiges Ein- und Mehrfamilienhaus   | 120 kcal/h m <sup>2</sup> beheizter Wohnfläche |
- b) Elektrische Speicherraumheizungsanlage sind mit Außentemperaturabhängig arbeitenden Aufladeautomatiken mit Zeitverschiebung (Rückwärtssteuerung) und Restwärmeerfassung auszurüsten und über diese Vorrichtung zu betreiben.
- c) Beim Einsatz von elektrischen Durchlauferhitzern zur Warmwasserbereitung sind diese Geräte mittels Vorrangschalter gegen die elektrischen Speicherraumheizungsanlagen zu verriegeln.
- d) Im Rahmen des Sonderabkommens für vollelektrifizierte Haushalte mit elektrischer Speicherheizung SNH wird zur Aufladung der elektrischen Speicherheizgeräte neben der achtstündigen Niedertarifzeit eine zweistündige Nachladezeit während der Hochtarifzeit eingeräumt.
- e) Das o.g. Sonderabkommen mit reduzierten Arbeitspreisen kann auf besonderen Antrag dann abgeschlossen werden, wenn
1. der gesamte Raumwärmebedarf ausschließlich mit elektrischer Energie gedeckt,
  2. im Haushalt elektrisch gekocht,
  3. die Warmwasserbereitung mittels elektrischer Energie vorgenommen wird sowie
  4. die o.a. zweistündige Nachladezeit während der Hochtarifzeit bei der Dimensionierung der Speicherheizgeräte berücksichtigt worden ist.
- f) Vor Beantragung des Hausanschlusses mittels "Anmeldung zum Anschluß an das Niederspannungsnetz" durch Vermittlung einer beim Überlandwerk Achern eingetragenen Elektro-Installationsfirma ist ein vollständig ausgefüllter und unterzeichneter Vordruck "Anfrage über Leistungsbereitstellung für elektrische Speicherheizung" zusammen mit den für das Projekt durchgeführten Wärmebedarfsberechnungen und einem Lageplan beim Überlandwerk Achern einzureichen.

16. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Ausnahmen sind jedoch nur insoweit zulässig, wie sie im Bebauungsplan bzw. in der Bebauungsvorschrift vorgesehen sind.

Lichtenau, den 28.06.1976

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

GENEHMIGT S. 1-7

Rastatt, den 05 DEZ 1977



Landratsamt Rastatt

*[Handwritten signature]*