

zum Antrag vom  
gehörig  
Anlage Nr.  
....Fertigung

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: B i e t i g h e i m  
Landkreis: R a s t a t t  
Gewann: A u ß e n a m Ö t i g h e i m e r  
W e g

A). Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. 1 S. 341) (BBauG)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. 1 S. 429) (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung v. 26.11.68 (BGBI. S. 1237).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBI. 1 S. 21), sowie Planzeichenerlaß vom 13.4.1966.
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 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung v. 20.6. 1972, Ges. Bl. S. 351.

B.) Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO.

Ausnahmen

Gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

- Ziff. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Ziff. 2: Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1.) Nebenanlagen gemäß §14/1 BauNVO, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Absatz 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung:

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 mit Ausnahme im Gebiet Kirche.
- 2.) Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, siehe Planeinschrieb.
- 3.) Von der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17, Absatz 5 kann keine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4

Bauweise

- 1.) Als Bauweise wird gemäß § 22, Absatz 1 und 2 BauNVO die offene Bauweise für die Gebiete WA 1, WA 2, WA 3, ~~WA 5~~ und Kirche, sowie die besondere Bauweise gemäß §§ 22, Abs. 4 für das Gebiet WA 4 festgesetzt.
- 2.) Die im Bebauungsplan eingetragenen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen gelten als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO
- 3.) Für die Stellung, Firstrichtung und Dachform sind die Eintragungen im Beb.-Plan maßgebend.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 6

Grenzabstände

- 1.) Die einzelnen Grenzabstände sind im Beb.-Plan eingetragen und soweit erforderlich, vermaßt.
- 2.) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach LBO bleiben unberührt.

§ 7

Gestaltung der Bauten außer WA 4 und Kirche

1.) Die Sockelhöhe darf max. betragen:

Im Gebiet	WA 1	=	0,50 m	
	WA 2	=	0,90 m	
	WA 3	=	0,90 m	dieses Maß wird zwingend festgesetzt (Reihen-
	<del>WA 5</del>	=	<del>1,80 m</del>	<del>häuser)</del>

Die Sockelhöhe versteht sich von OK Straßenbordstein bis OK Rohboden Erdgeschoß.

2.) Die Dachneigung wird bei den Gebieten WA 1, WA 2, ~~WA 3~~ und WA 3 auf 30° als zwingend festgesetzt. Bei der besonderen Bauweise "Kirche" wird keine Dachneigung vorgeschrieben.

Bei Satteldächern gelten folgende Festlegungen:

3.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

4.) Für die Dachdeckung bei Satteldächern ist hartes, nicht glänzendes Material zu verwenden.

5.) Die Gebäudehöhe darf max. betragen:

bei Gebiet	WA 1	3,15 m	(1-geschossige Gebäude)
bei Gebiet	WA 2	6,00 m	(2-geschossige Gebäude)
bei Gebiet	WA 4	=	entsprechend der zum Bebauungsplan gehörenden Querschnittszeichnungen.

~~bei Gebiet WA 5 9,50 m (3-geschossige Gebäude)~~  
~~10,25 m (4-geschossige Gebäude)~~

(die angegebenen Maße werden gemessen von Oberkante Erdgeschoßrohoden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Unterkante der Sparren.)

6.) Im Gebiet WA 3 (2-geschossige Reihenhäuser) werden folgende weitere Festsetzungen getroffen:

- Die Gebäudehöhe wird mit 6,00 m als zwingend festgesetzt. ✓
- Fenster und Türsturzhöhen und die Traufe in den Fassaden müssen bei Reihenhäusergruppen auf gleicher Höhe liegen.
- Die Farbe muß innerhalb einer Reihenhäusergruppe gleich sein.
- Bei Reihenhäusergruppen sind gleichfarbige und gleichartige Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.

§ 7a

Gestaltung der Gebäude in den Gebieten WA 4 und Kirche

1.) Gebiet WA 4

In diesem Gebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche, wie im Lageplan eingezeichnet, sowie die in den zum Bebauungsplan gehörenden Querschnitten eingetragenen Höhenbegrenzungslinien maßgebend, welche als Festsetzung gelten. Für diese Bebauung ist das Flachdach sowie das Satteldach entsprechend der Eintragungen in den Querschnitten zugelassen.

2.) Kirche

Die Gestaltung der Kirche hat in enger Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung (Planungshoheit) und der Genehmigungsbehörde zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Höhe des Gebäudes. Die festgelegten Baugrenzen sind einzuhalten.

§ 8

Festsetzungen über Garagen

- 1.) Standorte der Garagen siehe Planeintrag. Überbaubare max. Fläche für Garagen: Einzelgaragen 4,00 x 8,00 m und Doppelgaragen 7,00 x 8,00 m. Zusätzlich notwendige Garagen sind im Anschluß daran oder soweit möglich, im Hauptgebäude zu erstellen. Die im Plan vorgesehenen Gemeinschaftsgaragen sowie Doppelgaragen müssen gleichartig erstellt werden.
- 2.) Sämtliche Garagen müssen ein Flachdach erhalten.
- 3.) Garagen dürfen die Gebäudehöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

§ 9

Einfriedigungen

- 1.) Die Abgrenzung der privaten Gartenflächen mit Kantsteinen (Rasenstein) gegen die öffentlichen Verkehrsflächen wird einheitlich festgesetzt.
- 2.) Als Einfriedigungen sind zulässig:
  - a) Heckenhinterpflanzungen,
  - b) Heckenhinterpflanzungen mit dahinterliegendem Drahtgeflecht mit grünem Plastiküberzug.
  - c) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf im Bereich der Straße und des Vorgartens 0,75 m auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht überschreiten. Sonstige Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 3.) Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen muß eine einheitliche Art der Einfriedigung gewählt werden.
- 4.) Bei Reihenhäusern dürfen auf der Gartenseite Wandscheiben mit einer max. Bautiefe von 3 m über die Baugrenze und einer max. Höhe von 2,50 m über dem gewachsenen Gelände erstellt werden.

§ 10

Grundstückgestaltung und Vorgärten

- 1.) Auffüllungen und Abtragungen dürfen im Rahmen von § 10, Absatz 2, ausgeführt werden. Bei weiteren Auf- und Abtragungen kann es sich allenfalls um eine Angleichung an die Höhe der Erschließungsstraßen handeln. Das Gelände ist fast eben, sodaß nur zwischen den Nachbargrundstücken Höhendifferenzen auszugleichen sind, da solche nicht zulässig sind.

Anschüttungen, die zur Herstellung von Terrassen z.B. vor Wohnzimmern im Erdgeschoß dienen, sind zulässig. Böschungswinkel von Auf- und Abtragungen sind möglichst flach zu halten und die Übergänge zu anderen Geländeneigungen auszurunden.

- 2.) Im Gebiet WA 4 sind Auffüllungen und Abtragungen insoweit zulässig, als es sich hierbei um eine Egalisierung des vorhandenen Hanges handelt. In jedem Falle hat eine Angleichung an die Höhenverhältnisse des jeweiligen Nachbargrundstückes ohne Höhenunterschied an der Grundstücksgrenze zu erfolgen.
- 3.) Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenbeständige Gehölze zu verwenden.

§ 11

- a) Entlang der neugeplanten L 76a sowie des geplanten Auffahrtskreisels und der Bundesstraße 36 ist vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten.

Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen keine Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung vom 26.11.68 errichtet werden.

- b) Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße L 76a sowie des Auffahrtskreisels und der Bundesstraße 36 sind nicht gestattet.
- c) Im Bereich der Einmündung der Haupterschließungsstraße in die geplante Landesstraße 76a dürfen die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen nicht bebaut werden. Diese Flächen sind von jeder Bepflanzung und sonstigen Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrhahnoberkante der Straße des überörtlichen und örtlichen Verkehrs freizuhalten.

§ 12

Planvorlage

- 1.) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Genehmigungsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen. Bei Reihenhäusern ist grundsätzlich so zu verfahren, daß Nachbarhäuser, falls diese schon gebaut sind, sowohl im Grundriß als auch in den Ansichten im Baugesuch mit darzustellen sind. Grundsätzlich ist anzustreben, daß Reihenhäuser in den im Deb.-Plan vorgesehenen Gruppen in einem Zuge erstellt werden.
- 2.) Die Baugenehmigungsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten etc. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

Aufgestellt: Ötigheim, den 8. 2. 74

Dietigheim, den 8.2.1974

Ing.-Büro für Tiefbau  
Kühn-Sieber  
Ötigheim Krs. Rastatt  
Mühlstr. 74/Ruf22322/23



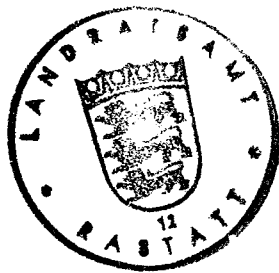
*Kuhn*  
Bürgermeister

OLNEBRING 5.1-5

Rastatt, den 7.5.1974

Landratsamt - 4.2

1.7.



*Handwritten signature*