

Gemeinde W e i s e n b a c h , Landkreis Rastatt
Bebauungsplan für die Gewanne Kilbäcker und Viertel

Projekt-Nummer 6058

Bebauungsvorschriften

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1966 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I 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 III Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. FESTSETZUNG

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

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

§ 2 Ausnahmen

Soweit in § 4 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, ausgenommen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.

§ 3 Festsetzungen im Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzung in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 4 Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 5 Allgemeines

- (1) Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 6 Zulässiges Mass der baulichen Nutzung (200,00,30)

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

§ 7 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. *(Für Hauptgebäude; nicht GA u. CA) 15.11.11*
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. *10.11.11*

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstand *608-700p*

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 3,00 m betragen. *777-08*
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Mass von 6,00 m nicht unterschreiten. Die Summe der seitlichen Grenzabstände muss mindestens 6,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muss.
- (3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10 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 und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen auf der Strassenseite betragen:
 1. allgemein, tal- und bergseitige Bebauung
 - a) bei eingeschossiger Bauweise 4,25 m
 - b) bei zweigeschossiger Bauweise 7,00 m(gemessen talwärts von der Strassenhöhe in Gebäudemitte, bergwärts von der Strassenhöhe bzw. dem ungebneten Gelände).

2. bergseitige Bebauung in steilen Lagen bei welchen das Kellergeschoss als Vollgeschoss in Erscheinung tritt

- a) bei eingeschossiger Bauweise 5,50 m
- b) bei zweigeschossiger Bauweise 8,00 m

- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoss-Fussboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m in der Mitte des Hauses über Strassenhöhe liegen. Bergseitig der Strasse darf in Steillagen der Fussboden des Kellergeschosses nicht mehr als 0,50 m über der Strasse liegen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Dies gilt, wenn der Höhenunterschied des natürlichen Geländes von der Strassenhöhe bis Rückseite des Gebäudes mehr als 2,50 m beträgt. Das Untergeschoss wird als Hauptgeschoss gerechnet, 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 hinsichtlich ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehende Beschränkungen festgesetzt sind:

beim Steildach mindestens 48°
beim flachgeneigtem Dach höchstens 32°

Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

- (8) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m
beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,50 m.

- (9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem 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 darf die Gesamtl. mehr als ein Sechstel der Dachfläche betragen. Zwischen mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so

Abs. 10 neu gefasst durch
satzung vom 7.2.1991
- siehe Anhang -

anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 11 Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude und die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Bebauungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- (3) 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.

§ 12 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
 - einfache Holzzaune (Lattenzaune) mit Heckenhinterpflanzung,
 - Quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.Für die Höhe der Einfriedigung gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt.
- (2) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) 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.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14 Entwässerung

- (1) Häusliche Abwasser sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortsnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen).
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

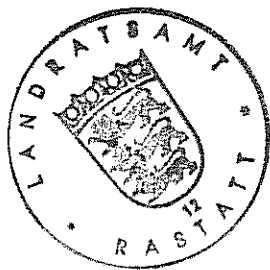
§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

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

S A
Dac
sj

GENEHMIGT
Rastatt, den 6. Feb. 1967
Landratsamt
i. V.

S. 1-4



Handwritten signature

Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in folgendem Umfang zulässig:

1. Schleppgauben (Anlage 1)

Sie sind nur bei Dächern ab 40° Neigung zugelassen. Schleppgauben dürfen das Längsmaß von $1/3$ der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von $1/4$ der Gebäudelänge von der Giebelwand haben. Mindestens 3 Ziegelreihen, jedoch $1,25$ m Neigungslänge muß der untere Abstand von der unteren Traufe (Sparrenvorderkante) betragen.

Der obere Abstand der Schleppgaube zum Dachfirst darf das Maß von $1,5$ m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die Höhe der Stirnseite beträgt max. $1,5$ m über Dachfläche und höchstens $2,5$ m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Gaubenaußenwand / Sparrenunterkante).

Schleppgauben sind als durchgehendes Lichtband auszubilden und so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhausdaches nicht unterbrochen wird.

Je Dachseite sind nur 2 Schleppgauben zugelassen.

2. Giebelgauben (Anlage 2)

Sie sind nur bei Dächern ab 40° Neigung zugelassen. Die Giebelgauben dürfen das Längsmaß, bei mehreren Gauben das Längsmaß in der Summe, von $1/3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens $1/5$ der Gebäudelänge haben.

Der obere Abstand vom First der Giebelgaube bis zum Dachfirst des Hauptgebäudes muß mindestens $2,25$ m und der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) bis zur Gaubenaußenwand muß mindestens $1,75$ m betragen. Beide Maße sind in der Dachneigung zu messen. Die Höhe des Gaubenfirstes, von der OK-Rohdecke im OG- bis OK-Sparren gemessen, darf das Maß von $3,40$ m nicht überschreiten. Die Gaubenhöhe, außen an der Gaubenecke gemessen, darf über der Dachfläche bis Unterkante Sparren höchstens $1,20$ m betragen.

Die Dachneigung der Giebelgauben wird auf 45° bis 50° festgesetzt.

Es sind bis zu 3 Giebelgauben je Dachseite zugelassen.

3. Dreiecksgauben (Anlage 3)

Sie sind bei Dächern ab 30° Neigung zugelassen. Das Grundmaß der Gauben darf in der Summe nicht mehr als 6 m der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens 2 m von der Giebelwand betragen und mindestens $1,75$ m unteren Abstand von der Traufe haben (gemessen in Neigungs-

länge von Sparrenvorderkante). Der obere Abstand vom First der Dreiecksgaube zum Dachfirst des Hauptgebäudes darf das Maß von 2,25 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die höchste Höhe des Gaubenfirstes, gemessen von Geschoßrohdecke, beträgt 2,75 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird auf 45° festgelegt.

Es sind nur bis zu 2 Dreiecksgauben je Dachseite zugelassen.

4. Aufgesetztes Satteldach (Anlage 4) + 4.2.

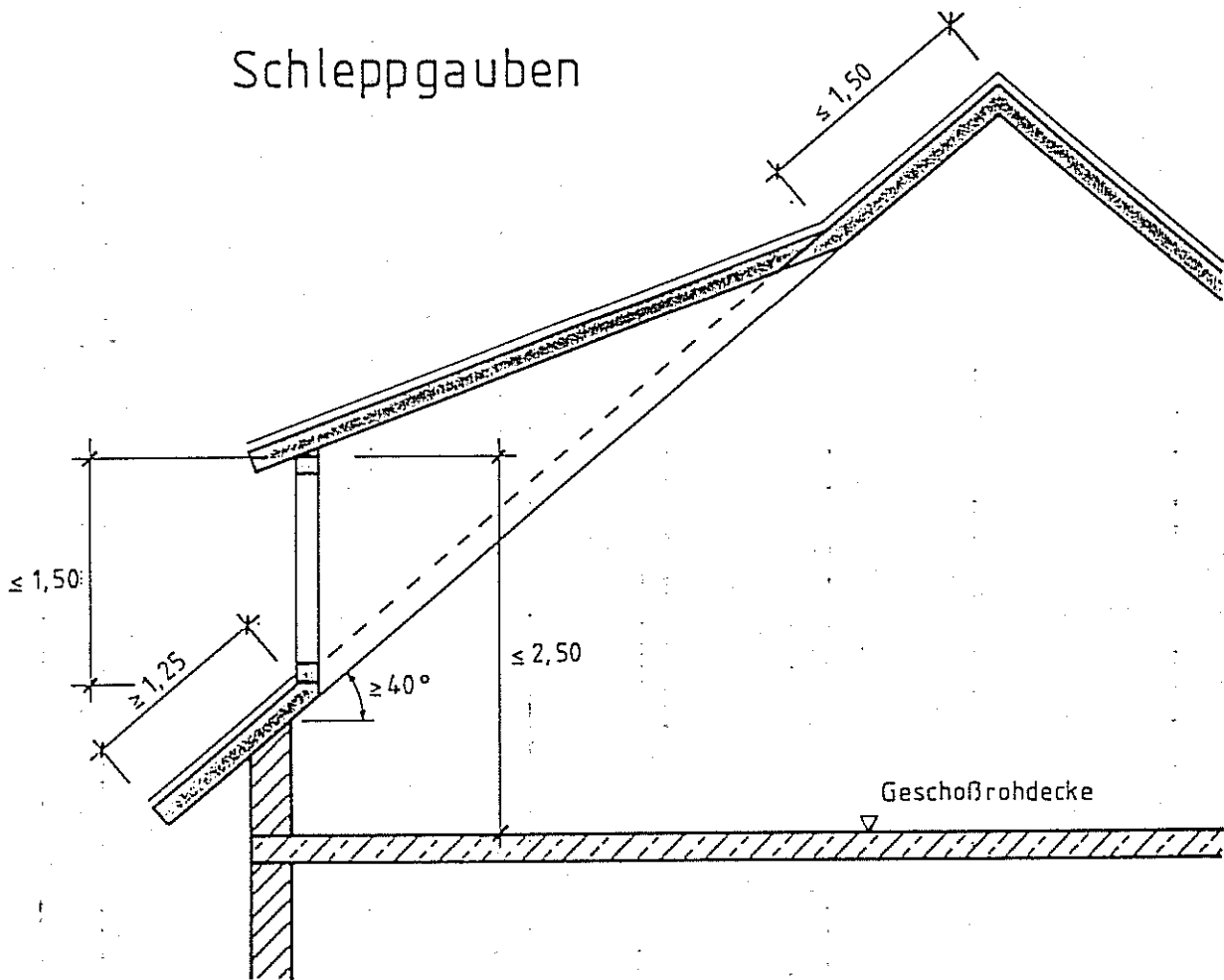
Aufgesetzte Satteldächer sind bei Dächern bis 35° Dachneigung zugelassen. Die Dachfläche kann bis zu 1,00 m zueinander versetzt werden, gemessen zwischen Sparrenoberkante des Hauptdaches und Sparrenunterkante des Dachaufbaus. Die Versetzung der Dachfläche ist nur in den oberen 4/5 der Dachfläche und nur auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Von der Giebelwand muß ein Abstand von mindestens 1/5 der Gebäudelänge eingehalten werden. DACH-

Die aufgesetzten Satteldächer sind als durchgehendes Lichtband auszubilden.

5. Allgemeine Bestimmungen

- a) Es können nur einheitliche Gaubenformen gewählt werden. Gemischte Formen sind nicht zugelassen.
- b) Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (Kupfer) einzudecken.
- c) Die Wangen und Stirnseiten sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z. B. Kupfer).
- d) Soweit Dacheinschnitte zulässig sind, dürfen diese nicht in Kombination mit Dachaufbauten auf der gleichen Dachseite errichtet werden.

Schleppgauben



GEMEINDE WEISENBACH

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:



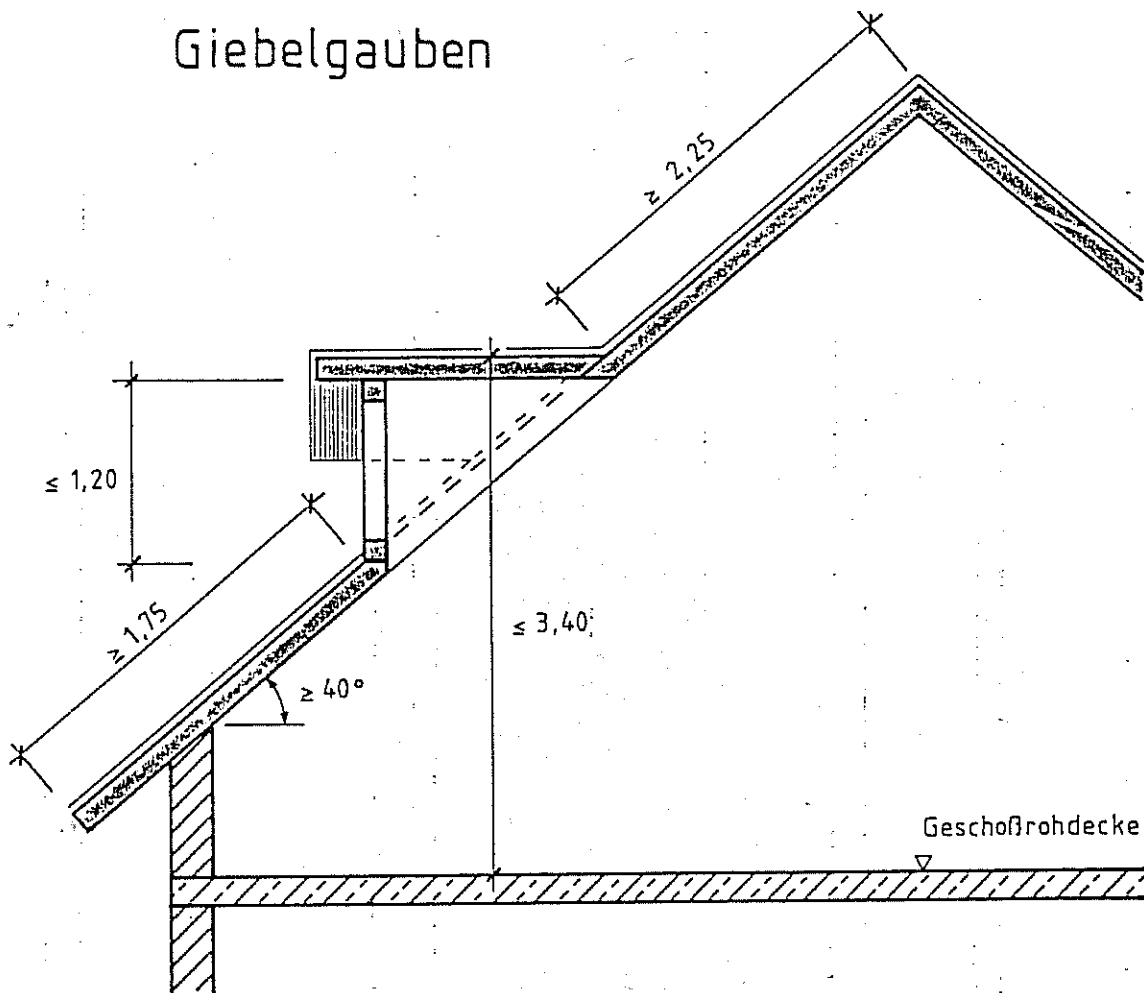
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ 078 41 703 0

Giebelgauben



GEMEINDE WEISENBACH

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER" ; "FESENACKER ERWEITERUNG" ,
 "HÄUSERWIES" , "SCHETTERLING" ,
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II" ,
 "UNTERE WINGERT I" , "UNTERE WINGERT II" ,
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:

[Handwritten signature]



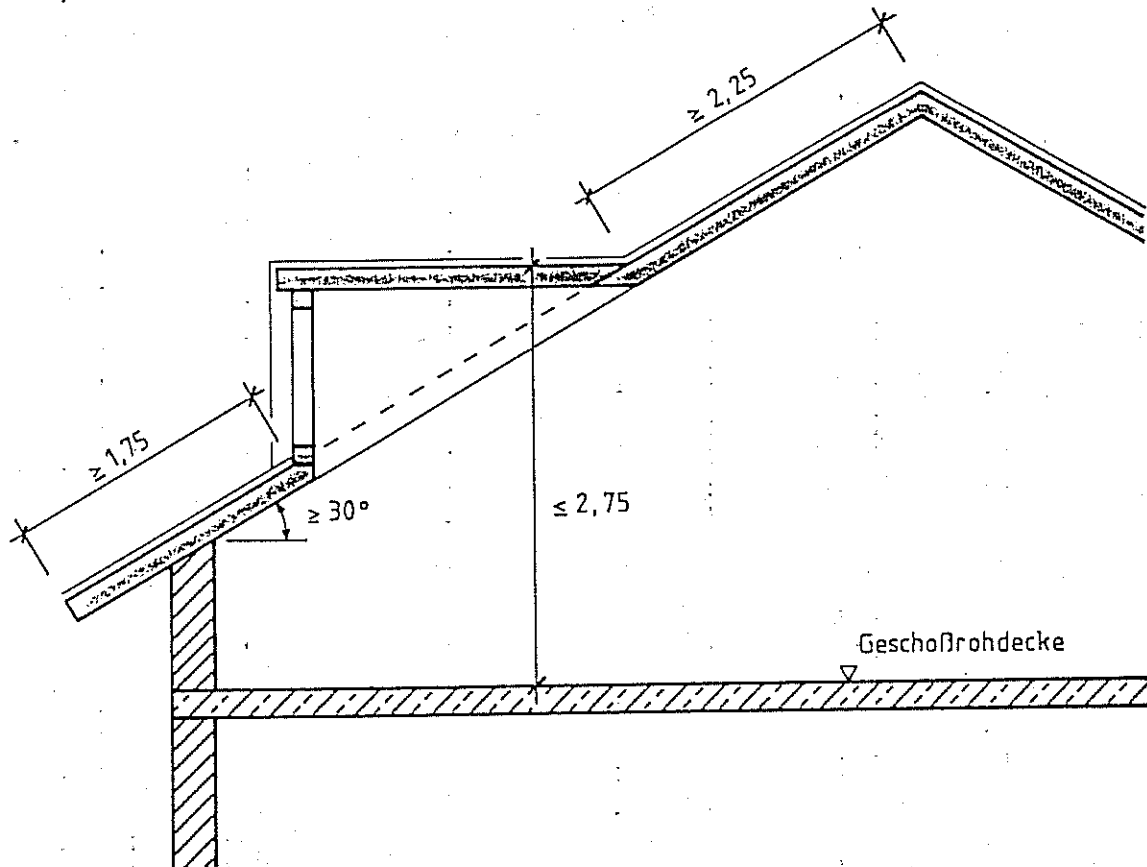
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf ☎ 078411 703 0

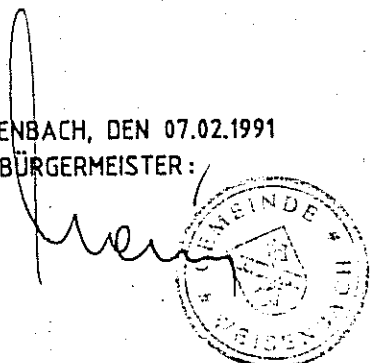
Dreiecksgauben

**GEMEINDE WEISENBACH****ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN**

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:



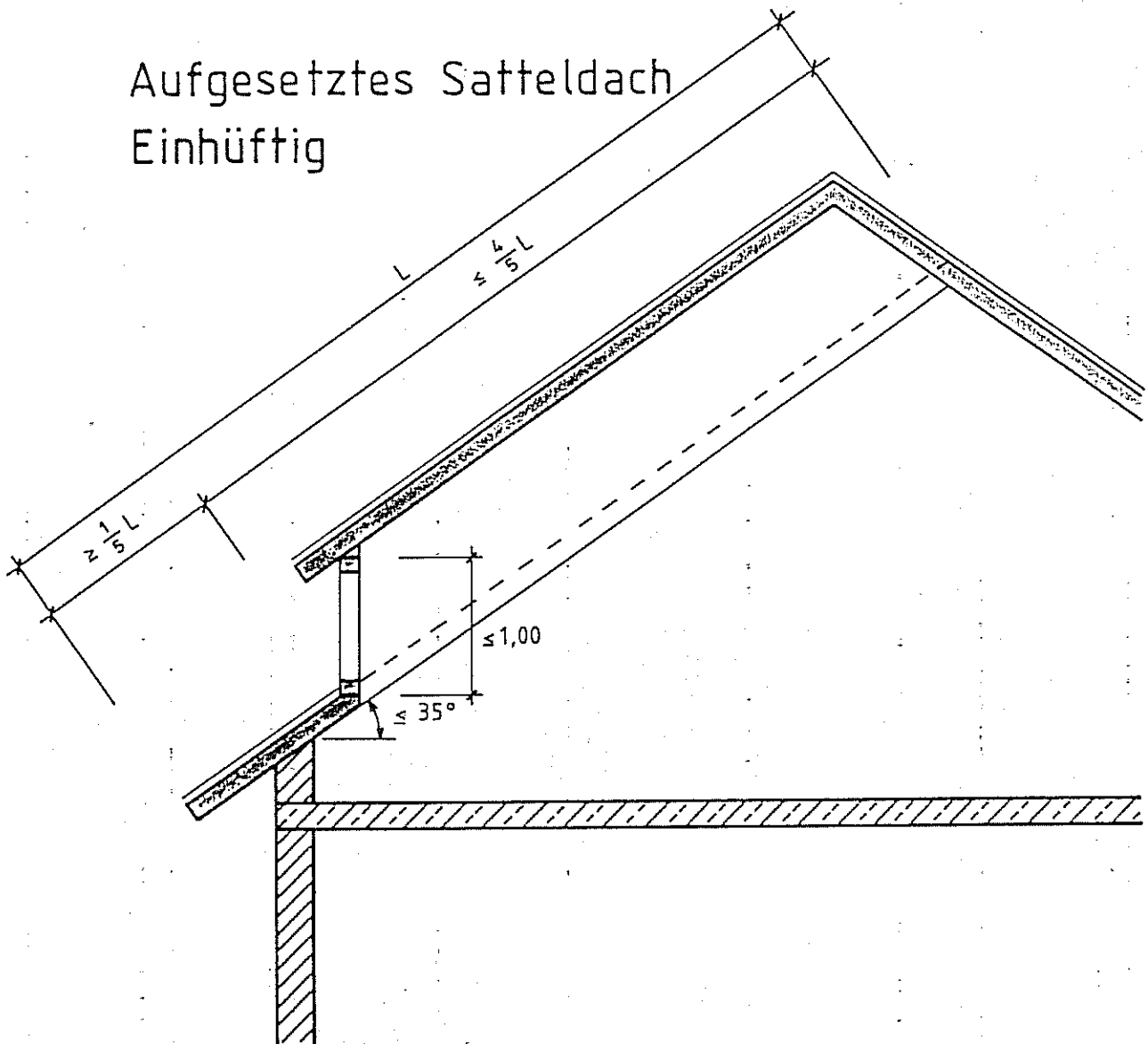
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf ☎ 078 411 703 0

Aufgesetztes Satteldach Einhüftig



GEMEINDE WEISENBACH ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
"HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
"SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
"UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
"SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
DER BÜRGERMEISTER:

[Handwritten signature]

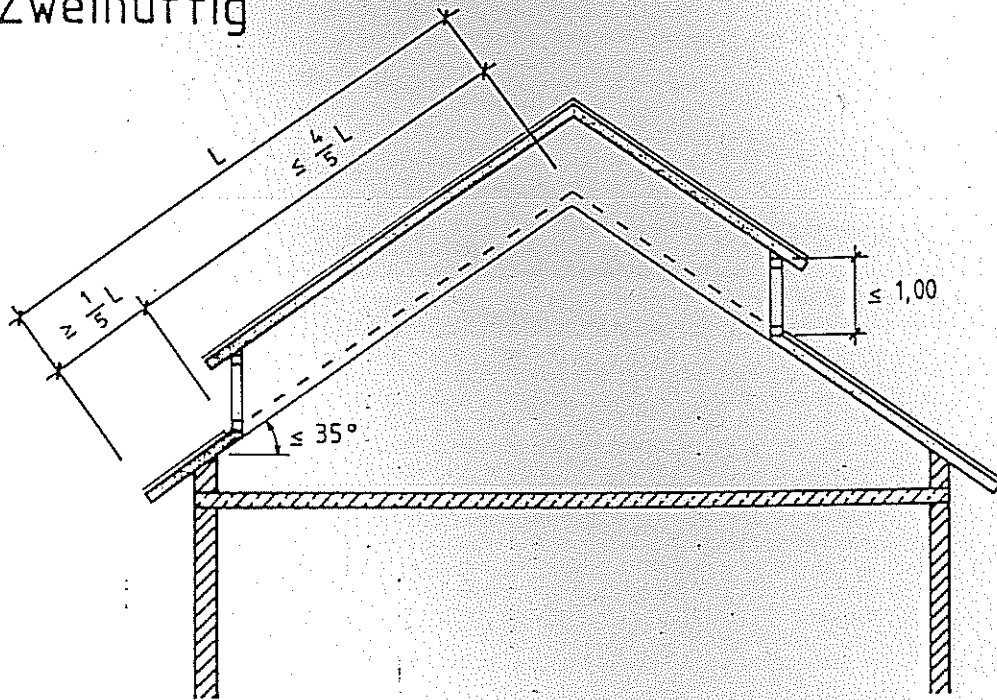
[Circular official seal of the Municipality of Weisenbach]

LAUF, DEN 07.02.1991
DER PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf ☎ 078-411703 0

Aufgesetztes Satteldach Zweihüftig



GEMEINDE WEISENBACH

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:100

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:

[Handwritten signature]

[Circular official seal of the Municipality of Weisenbach]

LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ 078 41 703 0