

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das / die Gewann(e) "Am Rankrain" westl. der Mozartstraße

in Durmersheim

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (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 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (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 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

(bei einheitlichem Baugebiet) ¹⁾

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

- ~~reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.~~
- ~~allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.~~
- ~~..... gemäß § BauNVO.~~

oder

§ 1

Baugebiete

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete) ²⁾

~~Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

§ 2

Ausnahmen

- ~~Soweit in § 3 / § 4 / § BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.³⁾~~
- ~~Soweit in § 3 / § 4 / § BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans.⁴⁾~~
- ~~Soweit in § 3 / § 4 / § BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese ~~nur in folgendem Um-~~ ^{nicht} ~~fange~~ Bestandteil des Bebauungsplans:⁵⁾~~

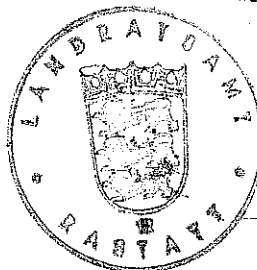
jedoch sind:

1. Fernmeldedienstgebäude
2. Trafostation

für die Versorgung des Baugebietes und weiter hinaus zugelassen. Die überbaubaren Flächen sind im Straßen- und Baulinienplan nachgewiesen.

- ~~Soweit nach § 3 / § 4 / § BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.⁶⁾~~

GENEHMIGT
Rastatt, den 30. Aug. 1967
Landratsamt
i. V.



[Handwritten signature]

§ 3 Straßen- und Baulinienplan

Festsetzungen im ~~Gestaltungsplan~~

Festsetzungen nach ~~§ 3 Abs. 4~~/§ 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im ~~Gestaltungsplan~~, Straßen- und Baulinienplan

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen⁷⁾

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

- ~~unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig~~
- unzulässig
- nur in folgendem Umfange zulässig:

1. kleine Schwimmbecken in Hausgärten bis 50 qm Fläche
2. Pergolen, Erdterrassen, Freisitze, soweit diese das architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

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 Geschosßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschosßflächenzahl festgesetzt ist.⁸⁾

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im ~~Gestaltungsplan~~. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im ~~Gestaltungsplan~~ nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt. Straßen- und Baulinienplan

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO — nicht — unter folgenden Voraussetzungen — zugelassen werden.⁹⁾

Die Gebäude an der Mozartstraße dürfen nur mit einem echten Vollgeschosß sichtbar werden. Das anrechenbare zweite Geschosß wird durch Ausbau des Dachraumes erzielt. Die Gebäude müssen mit Satteldächern von 48° Dachneigung und einem Kniestock von 0,80 m erstellt werden. Es dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen vorhanden sein. Die Geschosßflächenzahl wird hier mit maximal 0,7 zugelassen.

Die restlichen 4 Wohngebäude sind mit flachgeneigtem Satteldach, 25° Neigung, Kniestock max. 0,30 m, vorgesehen.

Die beiden Gebäude am Hang, Schnitt D-D, können bergseitig mit einem, talseitig mit zwei Geschossen in Erscheinung treten.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im ~~Gestaltungsplan~~ Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im ~~Gestaltungsplan~~ maßgebend.

4) Walmdächer sind grundsätzlich nicht zugelassen.

x Straßen- und Baulinienplan

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO — nicht — nur in folgendem Umfang — zulässig: ¹⁰⁾

Die in § 4 genannten Nebenanlagen sind grundsätzlich nur hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig, falls im Plan nicht anders angeführt.

Ausnahmsweise können bei den beiden zusammenhängenden eingeschossigen Gebäuden am Hang (bergseits eingeschossig, talseits zweigeschossig) Nebenanlagen vor der Baulinie zugelassen werden, da dort die Grundstücksfläche ausreichend bemessen ist.

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens siehe Plan m betragen, wobei der geringste Abstand siehe Plan m betragen muß.¹¹⁾
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:

~~bei eingeschossigen Gebäuden 9 m~~

~~bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m~~

~~bei dreigeschossigen Gebäuden 11 m~~

- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:

~~bei eingeschossigen Gebäuden m~~ bei eingesch. Gebäuden 16 m

~~bei zweigeschossigen Gebäuden m~~

~~bei dreigeschossigen Gebäuden m~~

- (3) Hausgruppen dürfen nicht länger als 30 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

- (4) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten — natürlichen —, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m **mit steilem Satteldach**

bei ~~zweigeschossigen~~ ^{eingesch.} Gebäuden 3,75 m **mit flachgeneigtem Satteldach**

~~bei dreigeschossigen Gebäuden m~~

- (5) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,75 bzw. 0,60 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.

Fixpunkt: = NN.¹²⁾

- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim Steildach: mindestens 48°

beim flachgeneigten Dach: höchstens ~~32°~~ 25°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles — helles — nichtglänzendes Material zu verwenden.

Wellasbestzementindeckung ist nicht erlaubt.

(8) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m, beim ein- u. zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte, ~~bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als ein Viertel und an der abgewandten Seite nicht mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes~~ betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

(2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

(3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

— Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung —

~~— Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung —~~

~~— Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung —~~

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. —

(3) — Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von ~~1,00 m~~ ^{0,80} ~~1,20 m~~ nicht überschreiten.

— Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § ~~2~~ der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 16. Mai 1966

~~(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.~~

Durmersheim, den 17. März 1967

Der Bürgermeister:



Haus

Der Planer:

willi h. peter

freier architekt
7552 durmersheim/bd.
hauptstraße 4 a
tel. 07245/212

Willi H. Peter

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gewann..... "Am Rankrain" westl. der Mozartstraße
in Durmersheim.....

I. Allgemeines

Die Gemeinde Durmersheim beabsichtigt, das Gelände westl. der Mozartstraße bis zum Übergang zum Tiefgestade baureif zu machen, da durch die vorhandene, fertig ausgebaute Mozartstraße hier eine relativ kostensparende Umlegung möglich ist, und diese Grundstücke sich als abschließende Maßnahme für die Schaffung von Bauplätzen im Südabschnitt der Gemeinde anbieten.

Die Mozartstraße hat sämtliche Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, elektr. Strom und Gas.

Die Behördenbesprechung am 12. Oktober 1966 ergab keine Beanstandungen.

Die beigelegten Pläne stellen die beabsichtigte Bebauung dar.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet.

Es ist beabsichtigt:

- 8 einstöckige Wohnhäuser mit Kniestock und steilem Satteldach
- 4 einstöckige Einfamilienwohnhäuser mit flachgeneigtem Satteldach
- 1 Fernmeldedienstgebäude mit Flachdach
- 1 Trafostation

zu errichten.

Durmersheim, den 17. März 1967

Der Bürgermeister:



Peter

Der Planer:

Willi h. peter

freier architekt
7552 durmersheim/bd.
hauptstraße 4 a
tel. 07245/212

Willi h. peter

Gemeinde Durmersheim

Landkreis Rastatt

Satzung

über den Bebauungsplan "Am Rankrain" westlich Mozartstraße

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 17.3.1967 den Bebauungsplan für das Gelände westl. der Mozartstraße als Satzung beschlossen.
"Am Rankrain"

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung
- 3) Straßen- und Baulinienplan **und**
- 4) Gestaltungsplan **mit Kanalisation**
- 5) Straßenlängs- und querschnitte **und Entwässerungslängsschnitt**
- 6) Bebauungsvorschriften
- 7)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.


Durmersheim, den 17. März 1967



Wain

Bürgermeister

Der oben genannte Bebauungsplan wurde am 30.8.67
vom Landratsamt in Restorf
genehmigt.
Genehmigung und Auslegung wurden am 6.9.67
bzw. in der Zeit vom bis
durch BNN u. Bad. Tagblatt öffentlich bekanntgemacht¹⁾.
Der Bebauungsplan ist damit am 6.9.67
in Kraft getreten²⁾.
1967 Durmersheim, den 2.10.67

 (Unterschrift)

¹⁾ Für die Bekanntmachung gilt § 12 BBauG. Im übrigen ist die örtliche Bekanntmachungs-Satzung sinngemäß anzuwenden.

²⁾ Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG), also mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im amtlichen Verkündungsblatt bzw. bei Bekanntmachung durch Aushang mit dem Tag nach Ablauf der Aushängfrist.