

Anlage 5 zur Ortssatzung
vom 22. Februar 1967...

Bebauungsvorschriften

=====

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde
B o d e r s w e i e r Kreis Kehl am Rhein
für das Gewann " R i e d " Lgb.-Nr. 1408 / 39

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341).
 2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S.429), (BauNVO).
 3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 61 (Ges.B. S.208).
- §§ 4, 6, 13 Abs. 1, 16, 105 und 111 der Landesbauordnung - LBO - vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S.151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan dargestellt und als reines Wohngebiet nach § 3 der BauNVO ausgewiesen.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

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 der BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2, Satz 2 der BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

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 zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.

(Siehe auch Landesbauordnung für Baden-Württemberg § 7, 8 und 9 !).

IV. Baugestaltung

§ 9

- (1) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe nicht mehr als 4,00 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten ; sie darf nicht mehr als 0,70 m betragen, gemessen von Straßenoberkante.
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit etwa 23 bis 28 Grad als Walmdach begrenzt. Satteldächer können dann zugelassen werden, wenn dies vorher mit dem Landratsamt abgesprochen wird und sie auf im Zusammenhang stehenden Grundstücken geplant werden um das Strassen- und Ortsbild im Sinne des § 16 Abs.2 LBO nicht zu beeinträchtigen.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (6) Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (7) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgeesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die 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 Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
 - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

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.

§ 13

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen einzuleiten und nach Klärung einem Vorfluter zuzuführen. Die Anlagen sind nach DIN 4261 herzustellen und genehmigungspflichtig.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

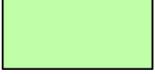
Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenzen des Planungsgebietes
-  Straßenflächen
-  Öffentliche Grünfläche u. Parkanlage
-  Neue festzustellende Baulinie
-  Baugrenze

- WR Reines Wohngebiet
-  Anzahl Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
-  Geschossflächenzahl
- THmax maximale Traufhöhe
- o offene Bauweise
- max. 2W maximal 2 Wohneinheiten

Außergesamt
 nach § 2 Abs. 1 BBAUG durch Beschluss
 des Gemeinderates vom 3. Sept. 1964.

 *hün* Bürgermeister
Offenlegung

nach § 2 Abs. 6 BBAUG in der Zeit vom
 11. Okt. 1965 bis Einschl. 11. Nov. 1965.
 Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte
 am 24. Sept. 1965 und am 1. Okt. 1965.

 *hün* Bürgermeister
Als Tatung bepflichtet

nach § 10 BBAUG i.V. mit § 39 Abs. 2 Nr. 3
 GO vom 22. Februar 1967.

 *hün* Bürgermeister
Genehmigt

nach § 11 BBAUG mit Zustimmung des
 Landratsamtes Kehl - abt. II f - vom
 16. April 1967.



Rechtskräftig
 nach § 12 BBAUG durch Bekanntmachung
 vom 25. Aug. 1967 Offenlegung
 vom 25. Aug. 1967 bis 15. Sept. 1967

 *hün* Bürgermeister

1408
39

DIE GEMEINDE
 *Heibel*
 Bürgermeister

DER PLANFERGER
 FREIE ARCHITECTEN
 KARL U. K. F. M. E.
 DIPL. ING. ARCH.
 KEHL, JAHNSTR. 3
 TELEFON 2410

Genehmigt
 mit Zustimmung des Landratsamtes
 Kehl - abt. II f - vom 16. April 1967.



1. Änderung

Aufgestellt
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch
Beschluss des Gemeinderates
vom 20.4.1972

Als Satzung beschlossen
nach § 10 BBauG i.V. mit § 39 Abs.2
Nr. 3 GO am 20. Juli 1972

Genehmigt
nach § 11 BBauG mit EntschlieÙung
des Landratsamtes Kehl -II a-
vom 23. Juni 1972

Rechtskräftig
nach § 12 BBauG durch Bekanntmachung
vom 28.07.1972 Öffentlich ausgele-
gen vom 08.08.1972 bis 23.08.1972

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

LANDRATSAMT
KEHL

NORD

PLANUNGSBÜRO WILH. MUTTER KARLSRUHE - DURLACH	
Gemeinde BODERSWEIER /Kr. Kehl	
AUSZUG:	Ergänzungsdeckblatt zum Bebauungsplan „Ried“
MASSSTAB: 1 : 1000	ING.-BÜRO WILH. MUTTER VORM. PROF. DR. SCHMITZ 7500 KEHL - DURLACH HILDEBRANDSTR. 33 • TEL. 4 5519
DATUM: 10. 3. 1972	
ANLAGE: 2	
FERTIGUNG: 4	

Mutter