

Gemeinde RINSCHHEIM
Landkreis BUCHEN
Gesamtbebauungsplan

A) BEGRÜNDUNG (§ 9, Abs. 6, B - Bau G)

Um eine geordnete Bebauung innerhalb der Ortslage zu erreichen, hat sich die Gemeinde Rinschheim entschlossen, einen Bebauungsplan über die gesamte Ortslage aufzustellen.

Die Teilbebauungspläne im Gewann "In der LdB" (1965) und im Gewann "Torgärten" (1966) wurden aufgehoben und in die Gesamtplanung einbezogen.

Durch die Schaffung von Neubaugebieten, (mit ca. 52 Bauplätzen) die stufenweise erschlossen werden sollen, will die Gemeinde einer Abwanderung von Bauinteressenten entgegen wirken.

Die Neubaugebiete können verkehrs- und versorgungstechnisch an die bestehenden Ortsstraßen - bzw. Versorgungsleitungen (Wasser - Abwässer - Strom) angeschlossen werden.

In Abänderung des Flächennutzungsplanes vom Dez. 1966 wurde das Gewerbegebiet "Am Hettinger Weg" infolge bereits bestehender Gewerbeanlagen nach Südwesten erweitert. Gleichzeitig wurde, - im Gegensatz zum Flächennutzungsplan - das Neubaugebiet "In der LdB" nicht als "Reines Wohngebiet", sondern unter Berücksichtigung der Bevölkerungsstruktur als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Innerhalb der bebauten Ortslage beschränkt sich Planung auf die Ordnung der Baugrenzen und Verkehrswege.

Die Straßen werden, wo notwendig und möglich erweitert bzw. begradigt, sonst aber beibehalten. Durch das Anlegen von Gehwegen soll die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Der ursprünglich geplante Durchstich der L Nr. 522 von Hettlingen nach Altheim wurde aus Kostengründen aufgegeben, zumal durch die geplante Umgehung eine Entlastung zu erwarten ist.

Die Kosten für die geplanten Maßnahmen belaufen sich auf ca. DM 680.000,-

B) SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN, § 9 (1) B - Bau G

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind zulässig:
nach § 4 Bau NVO (2)

- Punkt 1) Wohngebäude - mit nicht mehr als zwei Wohnungen
- Punkt 2) Läden - Schank - und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe - soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen
- Punkt 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale - und gesundheitliche Zwecke

1.11 Ausnahmen sind zulässig:
nach § 4 Bau NVO (3)

- Punkt 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Punkt 2) sonst, nicht störende Gewerbebetriebe
- Punkt 6) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör von Nebenerwerbstellen, jedoch nur in den Neubaugebieten - Gewinn "Torgärten" und "Holderbusch"

1.12 Nicht zulässig sind:
nach § 4 Bau NVO (3)

- Punkt 3) Anlagen für Verwaltung und Sport
- Punkt 4) Gartenbaubetriebe
- Punkt 5) Tankstellen
- Punkt 6) Ställe für Kleintierhaltung, ausgenommen in den Neubaugebieten Gewinn "Torgärten" und "Holderbusch"

1.2 Im "Kleinsiedlungsgebiet" sind zulässig:
nach § 2 Bau NVO (2)

- Punkt 1) Kleinsiedlungen, landwirtsch. Nebenerwerbstellen, Gartenbaubetriebe
- Punkt 2) der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe

1.21 Ausnahmen sind zulässig:
nach § 2 Bau NVO (3)

- Punkt 1) Wohngebäude - mit nicht mehr als zwei Wohnungen

1.22 Nicht zulässig sind:
nach § 2 Bau NVO (3)

- Punkt 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Punkt 3) Tankstellen
- Punkt 4) Gewerbebetriebe

1.3 Im "Dorfgebiet" sind zulässig:
nach § 5 Bau NVO (2)

- Punkt 1) Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe
- Punkt 2) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen
- Punkt 3) Wohngebäude
- Punkt 4) Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Punkt 5) Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Punkt 6) Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen
- Punkt 7) nicht störende Gewerbebetriebe
- Punkt 8) Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Punkt 9) Gartenbaubetriebe
- Punkt 10) Tankstellen

1.4 Im "Gewerbegebiet" sind zulässig:
nach § 8 Bau NVO (2)

- Punkt 1) Gewerbebetriebe aller Art, (ausgenommen Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne § 11 (3) Bau NVO) Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentl. Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.
- Punkt 2) Geschäfts - Büro - Verwaltungsgebäude
- Punkt 3) Tankstellen

1.41 Ausnahmen sind zulässig:
nach § 8 Bau NVO (3))

- Punkt 1) Betriebswohnungen

1.42 Nicht zulässig sind:
nach § 8 Bau NVO (3)

- Punkt 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.5 Weiteres über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt § 17 (3) Bau NVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) dürfen die Werte des § 17 (1) Bau NVO nicht überschreiten.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Firstrichtungen der baulichen Hauptanlagen werden durch die Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.
- 2.2 Das natürliche Gelände der nicht überbauten Flächen ist in seiner Höhenlage so zu erhalten oder zu gestalten, daß eine Verunstaltung des Baugebietes vermieden oder beseitigt wird.
- 2.3 In den Neubaugebieten dürfen Nebengebäude und Garagen nur 1-geschossig und in Verbindung mit dem Wohnhaus erstellt werden.
- 2.4 Im Übrigen gilt die LBO (Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 1. Jan. 1965) 2. Teil Grundstück und Bebauung.

3. Gestaltung der Bauten

- 3.1 Sämtliche Gebäude und Gebäudeteile, einschli. Garagen und Nebengebäude, sind in massiver Bauweise zu errichten. Zulässig sind auch Fertighäuser und Fertigbauteile, sofern sie in Ausführung der Massivbauweise entsprechen.
- 3.2 Alle Gebäude und Gebäudeteile sind ansprechend zu gestalten.
- 3.3 Das Dach über den Haupt- und Wirtschaftsgebäuden ist als Satteldach auszubilden.
- 3.31 Bei Garagen und Nebengebäuden sind außer flachgeneigten Dächern entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes auch Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.
- 3.4 Dachaufbauten sind in allen Neubaugebieten unzulässig.
- 3.41 Innerhalb der bereits bebauten Ortslage sind auf den Hauptgebäuden Dachaufbauten entspr. LBO § 42 (4) zulässig.
- 3.5 Als Dacheindeckung sind auf allen Gebäuden zugelassen
 - 3.51 engobierte Tonziegel
 - 3.52 engobierte Betonpfannen
 - 3.53 engobierte Asbestsementplatten
 - 3.54 Flachdächer (Garagen und Nebengebäude) sind grundsätzlich zu bekiesen.
- 3.6 Kniestockhöhen sind wie folgt zulässig:
 - 3.61 Zu den Neubaugebieten
 - a) mit 2 geschoss. Bauweise - bis max. 30 cm
 - b) mit 1 geschoss. Bauweise - bis max. 30 cm

3.62 Innerhalb der bereits bebauten Ortslage

- a) mit 2 geschoss. Bauweise - bis max. 0,30 m
- b) mit 1 1/2 gesch. Bauweise - bis max. 0,80 m
- c) mit 1 geschoss. Bauweise - bis max. 1,25 m

3.7 Daachneigungen sind wie folgt zulässig:

3.71 In den Neubaugebieten entspr. dem Bebauungsplan

3.72 Innerhalb der bereits bebauten Ortslage

- a) mit 2 geschoss. Bauweise - 22 bis 36°
- b) mit 1 1/2 gesch. Bauweise - 22 bis 60°
- c) mit 1 geschoss. Bauweise - 22 bis 60°

3.8 Die Sockelhöhe darf im gesamten Planungsgebiet bis max. 50 cm betragen.

3.81 Die Baurechtsbehörde ist im Einvernehmen mit der Gemeinde berechtigt, die Sockel und Traufenhöhen, unter Berücksichtigung des Geländes, der Straßenhöhen und der Bebauung zu überprüfen. Die Baurechtsbehörde kann hierzu prüfbar planliche Unterlagen, Fotos und Modelle, zur Baueingabe verlangen.

4. Garagen - Nebengebäude und Gelände

4.1 Auf jedem Grundstück sind vom Eigentümer Garagen oder Einstellplätze entspr.

- a) Garagenverordnung (GaVo) vom 24/2/1965
- b) Garagenerlass vom 5/8/1966

anzulegen.

4.2 Einstellplätze sind zu befestigen - Schutzdächer sind nicht zulässig

4.3 Einstellplätze und Garagen für LKW und Kraftomnibusse sind in den Neubaugebieten nicht zulässig.

4.4 Sofern Garagen oder Nebengebäude von zwei Grundstücken als ein Baukörper einander auf der Grenze gegenüberstehen, muß die Dachfläche einheitlich über beide Baukörper geführt werden.

4.5 Grundsätzlich sind alle Garagen und Nebengebäude genehmigungspflichtig.

4.6 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,00 m sind genehmigungspflichtig

5. Nebenanlagen

- 5.1 Außer den in 1.1 bis 1.42 genannten Anlagen sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 5.2 Anlagen nach 5.1 sind so anzulegen, daß keine Beeinträchtigung des Wohnraumes entsteht.
- 5.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Abwasser dienenden baulichen Nebenanlagen sind zulässig, auch wenn für solche Anlagen im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
- 5.4 Sämtl. Nebenanlagen nach 5.1 und 5.3 sind genehmigungspflichtig.

6. Einfriedigungen

- 6.1 Entlang den öffentlichen Straßen und Plätzen sollen - soweit möglich - Einfriedigungen erstellt werden.
- 6.2 Die Gesamthöhe darf das Maß von max. 0,80 m, an Kreuzungen max. 0,60 m, nicht überschreiten.
- 6.3 Als Einfriedigungen sind zulässig:
 - a) Sockel bis 30 cm Höhe aus Beton oder Natursteinen mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Strüchern
 - b) Holzzäune, sonst wie 6.3 (a)
 - c) Schmiedearbeiten, sonst wie 6.3 (a)
 - d) Zäune nach b) u. c) auch ohne Hinterpflanzung
- 6.4 In den Neubaugebieten soll die Einfriedigung zwischen den Grundstücken mit Buschgruppen - event. in Verbindung mit niedrigem Maschendraht erfolgen.

7. Straßen und Gehwege

- 7.1 Die Straßen sind als Einstreudecken mit Asphalt-betonbelag, die Gehwege als staubfreie Teersplittdecken herzustellen.
- 7.2 Als Begrenzung zwischen Fahrbahn und Gehweg dürfen nur Tiefbordsteine verwendet werden.
- 7.3 An Straßenseiten ohne Gehwege kann verlangt werden, daß die Einfriedigung bis 0,50 m von der Straßenkante zurückgesetzt wird, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.
- 7.4 Als Straßenbeleuchtung sollten - wo ausführbar möglich - Aufsatzleuchten verwendet werden.

8. Baueingabe

8.1 Planunterlagen, (siehe 3.81)

9. Befreiung

9.1 Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen können gemäß § 31 B + Bau G. durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall erteilt werden, vorausgesetzt, daß die städtebaulichen Gesichtspunkte nicht nachteilig beeinflusst werden.

Rinschheim, den *22.6.70*

Der Beauftragte:



Adelsheim, den 15. Juni 1970

Für den Entwurf:

Baumg freie Architekten
EDWIN SAMENWARTH
KLAUS HILFNER
[Handwritten signature]