

LRA

Gemeinde Holzhausen,  
Landkreis Kehl

Satzung  
über den Teilbebauungsplan für die Gewanne  
"Halloh" und "Groß-Gartenfeld".

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 18. V. 1968 den Bebauungsplan für die Gewanne "Halloh" und "Groß-Gartenfeld" als

Satzung  
beschlossen.

§ 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) Erläuterungsbericht,  
2) Übersichtsplan,  
3) Straßen- und Baulinienplan,  
4) Gestaltungsplan,  
5) Bebauungsvorschriften.

§ 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.

Holzhausen, am 25. V. 1968

 *Diebrich*  
Bürgermeister

Anlagen 1) zur Orts-  
planung vom 18. MAI 1968

An das

Landratsamt  
-Bauteilung-

K e h l a. / Rh.  
\*\*\*\*\*

HAUSGEREUT Krs. Kehl

Tel. Rheinbischofsheim 311

den, 15. März 1968

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Betr.: Bebauungsplan der Gemeinde Holzhausen für die Gewanne:  
Halloh, n. Gross-Gartenfeld.

Wie aus den beigegebenen Plänen ersichtlich, beabsichtigt die  
Gemeindeverwaltung Holzhausen den Ort nach Westen zu erweitern.

Das Regierungspräsidium Freiburg, sowie die zuständigen Stellen  
des Landratsamtes Kehl haben bereits das Gelände besichtigt und  
auf Grund dessen hat uns die zuständige Stelle beim Reg. Präsi.  
Freiburg einen Vorschlag über die Bebauung dieses Geländes vor-  
gelegt. Entsprechend diesem Vorschlag wurde der Bebauungsplan  
(Gestaltungsplan u. Baufluchtenplan) angearbeitet.

Bei dem zu erschliessenden Bebauungsgebiet handelt es sich um  
Wohnbauten, teils 1 1/2 und teils 2-geschossig.

Die Gemeinde hat keine zentrale Wasserversorgung, sodaß die ein-  
zelnen Gebäude mit einer Hauswasserversorgung ausgestattet werden.  
Nachdem auch die Ortsenergie unmittelbar an den Dorfbrand an-  
schliesst, ist eine Anschlußmöglichkeit an das Stromversorgungs-  
netz jederzeit ohne besondere Schwierigkeiten und Aufwände möglich.

Die anfallenden Abwässer der einzelnen Gebäude werden mechanisch  
geklärt und teilweise in den durch das Bebauungsgebiet führenden  
Bach, welcher als Vorfluter anerkannt ist, geleitet. Hierfür wird  
jeweils für das entsprechende Bauvorhaben beim zuständigen Wasser-  
wirtschaftsamt ein Entwässerungsgesuch eingereicht.

Nähere Erläuterungen, sowie Anordnungen sind aus dem Entwurf der  
beigegebenen Polizeiverordnung, sowie aus den beigegebenen Gestaltungs-  
u. Baufluchtenplänen ersichtlich.

Straßenlängs- u. Querschnitte sind nicht erforderlich, da es sich um  
ein vollkommen ebenes Gelände handelt.

Die Gemeinde:

*Diehrich*

Der Planfertiger:

HUGO LUTZ  
HOCHBAUINGENIEUR BDB  
HAUSGEREUT KRS. KEHL  
TEL. RHEINBISCHOFSH. 311

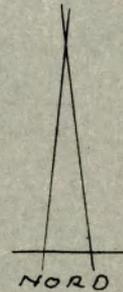
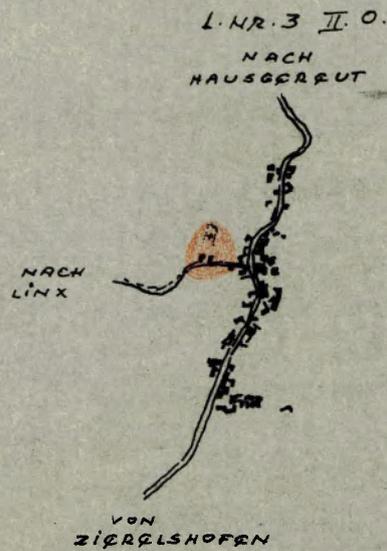
Anlagen:

- 1 Topographische Skizze
- 1 Gestaltungsplan
- 1 Straßen- u. Baufluchtenplan
- 1 Entwurf über Bebauungsvorschriften

Anlage 2) zur Ortsplanung  
vom 18. MAI 1968

TOPOGRAPHISCHE SKIZZE der Gemeinde H o l z h a u s e n  
zum Teilbebauungsplan der Gewanne Halloh u. Groß-Gartenfeld

- M - 1 : 25 000 -



Vorgesehenes Bebauungsgebiet



Holzhausen, den 1. 3. 62

Die Gemeinde:

*Dietrich*

Der Planfertiger:

**HUGO LUTZ**  
HOCHBAUINGEMEINER BDB  
sta. u. b. prüf.  
*H. Kehl*  
**HAUSGEREUT R. KEHL**  
TEL. RHEINISCHESHEIM 311

*Anlage 5) für  
D. Hofhaltung vom 18. MAI 1966*

Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde Holzhausen, Lkr. Kehl  
für die Gewanne "Halloh" und "Groß-Gartenfeld".

A) Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes v. 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I S.429) (BauNVO).
3. §§ 1 - 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 27.6.1961 (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

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (W A) nach § 4 BauNVO.

§ 2  
Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3  
Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) sind nicht vorgesehen.

§ 4  
Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5  
Allgemeines

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

§ 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.

- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme nach § 17 Abs. 5 BauNVO. zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

### 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 nach § 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 Gestaltungsplan maßgebend.

#### § 8

##### 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.

#### § 9

##### Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,0 m nicht unterschreiten.

### IV. Baugestaltung

#### § 10

##### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängenseite bei eingeschossigen <sup>GERÄUDEN</sup> Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen 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 Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m,  
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingebneten 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 in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) mindestens 46° (Steildach betragen).

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 30° betragen.

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

(8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wehräume 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 Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgauben 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 nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 oder 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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufügen.

(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) 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

Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Strüchern, sowie einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinfriedigungen und Kreuzungen gilt § 11 der Bezirksbauordnung für den Landkreis Kehl.

(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 Strüchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

### § 14

#### Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in den Vorfluter abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

Bei Verlegung einer Ortskanalisation sind die geklärten Abwässer in die Kanalisation einzuleiten.

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

### § 15

#### 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

#### Zusätzliche Genehmigungspflicht

~~Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO. genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.~~

### § 16

#### Ausnahmen und Befreiungen

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

### § 16

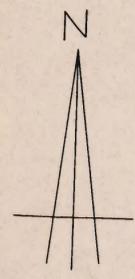
#### Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Kehl über die ~~Bebauungsvorschriften von .....~~ sind nach § 9 Abs. 2 und 4 BBauG. und § 1 der 2. DVO. der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 sowie die §§ 9 - 16 dieser Bebauungsvorschriften.

# Teilbebauungsplan der Gemeinde HOLZHAUSEN Kreis Kehl für die Gewanne „Halloh“ und „Gross-Gartenfeld“

## GESTALTUNGSPLAN

M = 1:1000



- ERLÄUTERUNG:
- Bestehende Gebäude
  - Geplante Bebauung (1 1/2 geschossig)
  - Geplante Bebauung (2 geschossig)
  - Öffentliche Strassenflächen und Plätze
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Geplante Friedhoferweiterung
  - Bestehende
  - Wegfallende
  - Geplante
  - Grenze des Planungsgebietes
- } Grundstücksgrenzen

Holzhausen, im Februar 1962

Die Gemeinde:  
*Dietrich*

Der Planfertiger:  
 HUGOLITZ  
 HOCHBAUINGENIEUR BDB  
 HAUSGEMEINSCHAFT K. KEHL  
 TEL. RHEINBISCHOFHEIM 311



Genesung

Handl. & Co. BBAUC mit Gullspinnerei  
in Landratsamt's Koff. - II a - vom

23. April 1968.





Gemeinde Holzhausen,  
Landkreis Kehl

Satzung

über den Bebauungsplan für das Gewann "Halloh".

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 . . . . . 1. Nov. 1969 . . . den Bebauungsplan für das Gewann "Halloh" als

Satzung

beschlossen.

§ 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) Begründung und Erläuterungsbericht,
- 2) Übersichtsplan,
- 3) Straßen- und Baulinienplan,
- 4) Bebauungsvorschriften.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

3. Nov. 1969

Holzhausen, am . . . . .



*Frederick*  
Bürgermeister

# S a t z u n g

der Gemeinde H o l z h a u s e n , Lkr. Kehl,  
über die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes  
für die Gewanne "Halloh" und "Großgartenfeld".

Auf Grund der §§ 1, 2 8 - 10 und 13 des Bundesbaugesetzes  
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4  
der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955  
(Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am <sup>1. Nov. 1969</sup> . . . . .  
die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes für die Gewanne  
"Halloh" und "Großgartenfeld" als Satzung beschlossen.

## § 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Gewanne  
"Halloh" und "Großgartenfeld" (genehmigt mit EntschlieÙung  
des Landratsamtes Kehl vom 23. April 1968) für die Grund-  
stücke ~~Flurstück Nr. 92~~, Flurstück Nr. 123 und Flurstück  
Nr. 268/3 werden hierdurch aufgehoben.

## § 2

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Holzhausen, am <sup>3, Nov. 1969</sup> . . . . .

*Diétrich*  
Bürgermeister

Geändert auf Grund des Gemeinde-  
ratsbeschlusses v. 26.5.1970.

Begründung und Erläuterungsbericht  
zum Bebauungsplan der Gemeinde H o l z h a u s e n  
für das Gewann " H a l l o h "

Um der Nachfrage nach Bauland zu entsprechen, hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewann "Halloh" beschlossen.

Im Anschluß an den Schulhausbau und die vorhandene Bebauung südlich davon sind in nordwestlicher Richtung 18 Einzelwohnhäuser vorgesehen und zwar 12 eingeschossige und 6 zweigeschossige Bauten.

Die Baugrundstücke werden an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ohne Schwierigkeit und ohne besonderen Aufwand über die jetzige Ortsversorgung möglich.

Die Hausabwässer sind einer Teilsammelkläranlage zuzuführen, deren Planung durch das Bürgermeisteramt zeitgerecht in Auftrag gegeben wird und die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung der geklärten Abwässer beantragt wird. Die drei im Südosten vorgesehenen Gebäude können an die Kläranlage für das Schulgebäude angeschlossen werden.

Straßenschnitte sind nicht erforderlich; der erforderliche Festpunkt für die Sockelhöhen wird durch den Kreisbaumeister zusammen mit dem Bürgermeisteramt bestimmt.

Die Erschließungskosten betragen ca 115.000 DM.



*Dieterich*  
Bürgermeister

Anlage 2

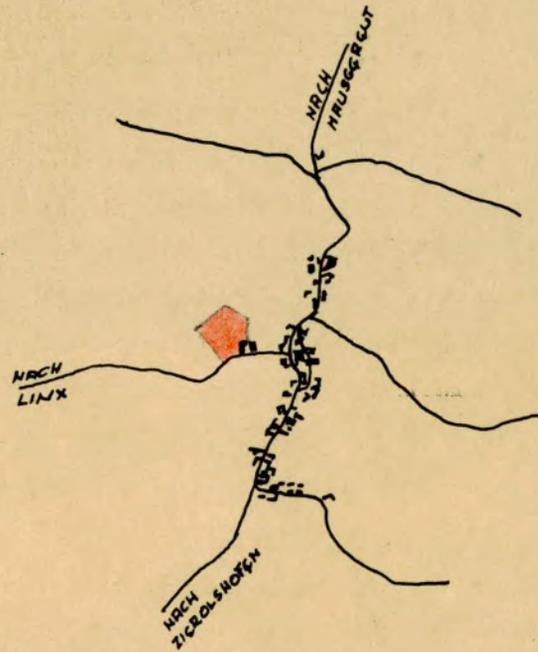
TOPOGRAPHISCHE SKIZZE

zur Ortssatzung vom 3. NOV. 1969

der Gemeinde H O L Z H A U S E N Krs. Kehl

M = 1 : 25 000

Anlage.....



Linx, den 15. 7. 69

Die Gemeinde :

Der Planfertiger :

FREIER ARCHITEKT  
**HUGO LUTZ**  
HOCHBAUINGENIEUR BDB  
7641 LINX  
TELEFON OBERWEIER 292

TEIL BEBAUUNGSPLAN  
(STRASSEN UND BAULINIENPLAN)

HOLZHAUSEN

GEWANN: HALLOH

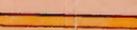
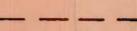
M = 1 : 1000

*Alt Fahrweg befestigen*  
nach § 15 BBAUG i.V. mit § 39 Abs. 2  
Nr. 3 GO am 21.10.1969.

ZUM ANTRAG VOM

GEHÖRENDE  
ANLAGE  
*Dietrich*  
*Hergemüller*

ZÜR ORTSSATZUNG VOM 3. NOV. 1969

-  1- GESCH. 8°-15° DACHNEIGUNG KEIN KNIESTOCK
-  2- GESCH. 28°-32° DACHNEIGUNG KEIN KNIESTOCK
-  1- GESCH. 42°-48° DACHNEIGUNG 80 CM KNIESTOCK
-  GARAGEN
-  BAULINIE
-  BAUGRENZE
-  GRENZE D. RÄUML. GELTUNGSBEREICHS D. BEB. PLANES
-  GEHWEG
-  FAHRBAHN
-  GEPLANTE NEUE FLURSTÜCKSGRENZEN
-  WEGFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
-  1 GESCH. 18°-24° DACHNEIGUNG KEIN KNIESTOCK

*Rundstraße*  
nach § 12 BBAUG i.V. mit § 39 Abs. 2  
Nr. 3 GO am 29.8.1970  
*Offener Weg befestigen*  
nach § 11 BBAUG mit § 39 Abs. 2  
Nr. 3 GO am 18.9.1970

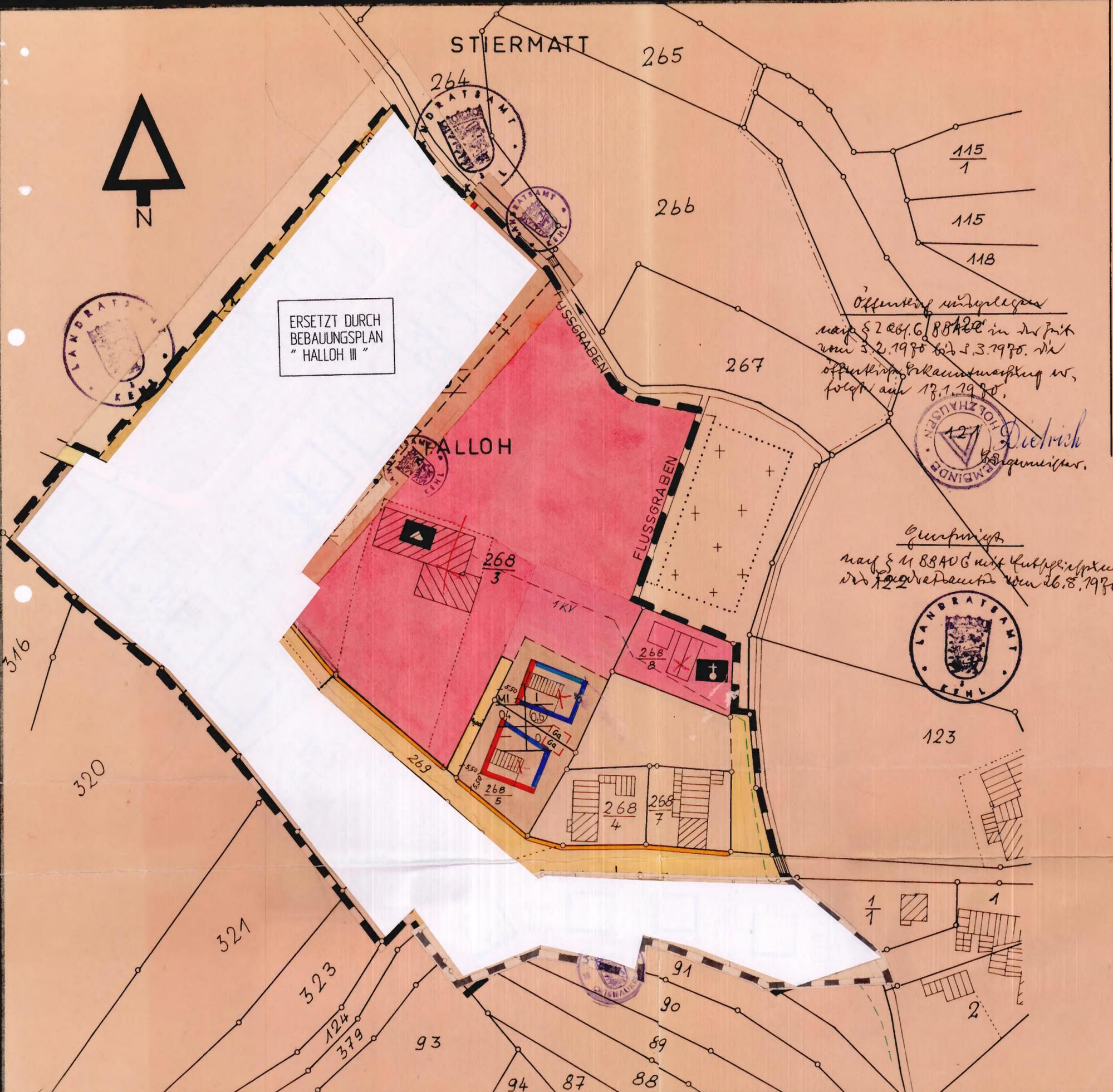
LINX IM DEZ. 1969

DER PLANFERTIGER:

DIE GEMEINDE:

FREIER ARCHITEKT  
**HUGO LITZ**  
HOCHBAUINGENIEUR BDB  
7641 LINZ A. RHEIN  
TELEFON: 07141/292  
KAMMERMITGLIED - NR. 6949

GE-MEINDE  
HOLZHAUSEN  
*Dietrich*  
*Hergemüller*



ERSETZT DURCH  
BEBAUUNGSPLAN  
"HALLOH III"

*Offener Weg befestigen*  
nach § 2 Abs. 6 BBAUG i.V. mit § 39 Abs. 2  
Nr. 3 GO am 13.1.1970. Die  
öffentliche Bekanntmachung ist  
folgt am 13.1.1970.

*Rundstraße*  
nach § 11 BBAUG mit § 39 Abs. 2  
Nr. 3 GO am 16.8.1970.

Bebauungsvorschriften Anlage 4

zur Ortssatzung vom 3. NOV. 1969

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde Holzhausen Krs. Kehl für das Gewann "HALLOH".

A) Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 28. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (ges. Bl. S. 208).
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 ~~Abs. 1, 2~~ der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 - LBO (Ges. Bl. 5, 161).

B) Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

/§ 1/

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ~~allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO~~ Mischgebiet (MI) nach § 6 der Bau-nutzungsverordnung.

§ 2

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet) :

Soweit in ..... / 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen in Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohn-gebieten) und nach § 10 BauNVO (festsetzung der Grundfläche bei Wochenend-hausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort ge-nannten Voraussetzungen zulässig.

- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Allgemeines

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

### § 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.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17, Abs. 5 BauNVO 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 Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 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 Gestaltungsplan maßgebend.

### § 8

#### 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.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.

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 9,0 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäude mindestens 11,0 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 80,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:  
Bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m  
Bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,90 m betragen.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:
  - a) bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock 42 - 48 Grad
  - b) bei zweigeschossigen Gebäuden ohne Kniestock 28 - 32 GradBei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(7) 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 jedoch ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) 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 nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalzten Seite 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.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen 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 einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(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) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

- Sockel bis 0,80 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
- quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 2 der Kreisbausatzung.

(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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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

Alle Abwässer sind der Teilkanalisation zuzuführen.

~~(1) Bis die Gemeinde eine örtliche Kanalisation vorlegt, sind häusliche Abwässer in eine geschlossene Jauchegrube zu leiten. Diese muss bei eingeschossiger Bauweise mindestens 15000 l Nutzinhalt haben und bei zweigeschossigen Bauten mindestens 25.000 l. Das anfallende Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück abzuleiten, bzw. zu versickern. Die geschlossenen Gruben für die häuslichen Abwässer sind wasserdicht~~

~~und ohne Überlauf auszuführen. Sie müssen verkehrssicher abgedeckt sein und sind bei Bedarf zu entleeren. Sobald eine örtliche Kanalisation vorhanden ist, sind die häuslichen Abwässer direkt dieser Kanalisation zuzuführen. Die Gruben müssen dann ausser Betrieb gesetzt werden.~~

§ 15

Planvorlage

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

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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