

Zum Antrag vom  
gehörig. 22. Jan. 1954

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n  
für den

Bebauungsplan F r e i o l s h e i m

Auf Grund der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S 939) § 23 Abs.Lb.116 PolStGes.B.§ 2 Abs.4, 32 33, Abs.4,109 LBO. sowie § 8 Abs.2 des Bad.Aufbaugesetzes vom 25.11.49 werden für das Baugebiet

folgende Vorschriften erlassen:

1.

- a) In dem Baugebiet dürfen nur Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden und landwirtschaftliche Gebäude errichtet werden. Gewerbebetriebe können zugelassen werden, soweit dies mit den Bedürfnissen des Wohngebietes zu vereinbaren ist. Mit Rücksicht auf eine einheitliche Bebauung und zur Bildung größerer Baukörper sind Nebengebäude mit dem Hauptgebäude entweder unter einem Dach zu vereinigen oder in einen baulichen Zusammenhang zu bringen. Maßgebend ist der zu diesen Bebauungsvorschriften gehörige Gestaltungsplan.
- b) Für die Stellung und den Abstand der einzelnen Gebäude von den Nachbargrenzen gelten die Einzeichnungen im Gestaltungsplan. Der seitliche Abstand der Gebäude von der Nachbargrenze beträgt mindestens 2,50 m.
- c) Mehrere Gebäude dürfen bis zu einer Gesamtlänge von 20 m zusammengebaut werden, sofern Sicherheit dafür besteht, daß sie gleichzeitig ausgeführt und im Äußeren einheitlich gestaltet und unterhalten werden.
- d) Bei geschlossener Bebauung sind die Baukörper so auszubilden, daß ein einheitliches Straßenbild entsteht.

2.

- a) Für die Zahl der Hauptgeschosse der Gebäude sind die Angaben im Gestaltungsplan maßgebend.
- b) Die Gebäudehöhe darf, von dem eingeebneten Gelände- von der Straßenkrone - bis zur Dachtraufe gemessen, bei 1-geschossigen

./.

Wohngebäuden an keiner Stelle mehr als 4,50 m, bei 2-geschossigen Wohngebäuden an keiner Stelle mehr als 6,50 m betragen.

- c) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei 2-geschossigen Gebäuden untersagt, bei 1-geschossigen Gebäuden kann der Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen der Oberkante der Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zugelassen werden.
- d) An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum ganzen Gebäude stehen.

3.

Bei Auffüllungen und Antragungen auf dem Grundstück darf die Gestalt des natürlichen Geländes nicht beeinträchtigt werden. Bei Anlage von Stützmauern, Böschungen und dergl. muß auf die Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden.

4.

- a) Die eingeschossigen Gebäude erhalten Satteldächer mit  $42-50^{\circ}$  Neigung; zweigeschossige Gebäude sind mit Satteldächern mit  $30-35^{\circ}$  Neigung auszubilden, wobei die Angaben über Firstrichtung und Stellung der Gebäude im zugehörigen Gestaltungsplan maßgebend sind. Die Dächer der Nebengebäude sollten die gleiche Neigung erhalten wie das Hauptdach. Pultdächer sind nicht zulässig.
- b) Die klare Wirkung des Daches soll durch Dachaufbauten und Gaupen nicht beeinträchtigt werden. Ihre Gesamtlänge darf bei Satteldächern nicht mehr als  $1/3$  der zugehörigen Gebäude-Seitenlänge betragen. Die Dachaufbauten und Gaupen sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht. Die Seitenansichten der Aufbauten und Gaupen sollen in Farbe und Material mit der Dachdeckung übereinstimmen.

5.

- a) Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaues zu verputzen, soweit nicht nach dem Gestaltungsplan Holzfachwerk oder Holzverkleidung sichtbar gelassen werden sollen.
- b) Die Fensteröffnungen sind in der Verteilung und Größe dem Maßstab des Gebäudes und der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen und möglichst mit Klappläden zu versehen. Die Fenster sind tunlichst gleichartig aufzuteilen.

- c) Für die Dachdeckung sind Tonziegel (Biberschwänze oder Pfannen) zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung sowie die Farbgebung der Gebäude werden im einzelnen von der Baupolizeibehörde bestimmt. Aufdringlich wirkende Farben, wie z.B. violett, sattgrün, grellrot sind unzulässig. (RdErl.D.RAM v.10.1.1939, Bad.VBl.S.160)

6.

- a) Die Einfriedigung der Grundstücke sind für die Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Als Einfriedigung ist ein 25 cm hoher Sockel mit 1,20 m hoher Heckenpflanzung vorzusehen. Die seitl. Einfriedigung ist bis auf Gebäudetiefe entsprechend der Straßeneinfriedigung auszuführen.
- b) Die Vorgärten und sonstigen unüberbaut zu lassenden Flächen an den Straßen sind geordnet anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Für die Bepflanzung der Gärten einschl. der Vorgärten sind fremdartige Sträucher und Bäume zu vermeiden. Für die Heckenpflanzung eignen sich bodenständige Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Dorn, Liguster.

7.

Die Baueingabepläne müssen die Ansichten sämtlicher Gebäudeseiten enthalten. Im Plan der Straßenansicht sind auch die Ansichten der Nachbarhäuser darzustellen. In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen, Geländeschnitte, Lichtbilder und Modelle verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

8.

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung des Gemeinderats in besonders begründeten Einzelfällen auf Antrag Befreiung von den Bestimmungen dieser ortspol. Vorschrift erteilen.

9.

- a) Im alten Ortsetter werden die Fäkalien in wasserdichten Gruben gesammelt. Küchen und sonstige Brauchabwässer können sofern keine Kanalisation vorhanden ist, oberirdisch abgeleitet werden.
- b) Dasgleiche gilt für die Außengebiete, solange sie nicht kanalisiert sind.
- c) Sofern Ortskanalisation, jedoch keine zentrale Kläranlage vorhanden ist müssen alle Anwesen unter Zwischenschaltung einer vorschrifts-

mäßigen Hauskläranlage an die Kanalisation angeschlossen werden. Für jedes Anwesen ist ein wasserpolizeilicher Genehmigungsantrag über die Ortspolizeibehörde an das Landratsamt einzureichen.

Freiolsheim, im Januar 1954.

Für die Gemeindeverwaltung



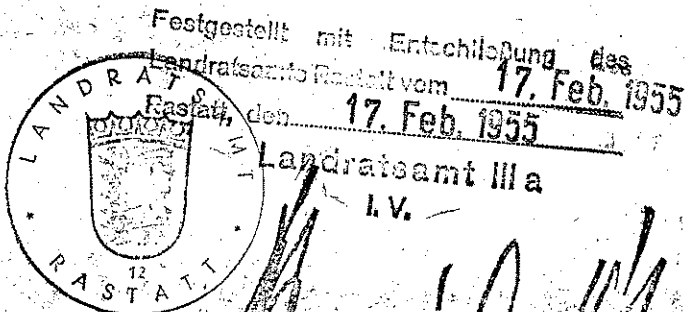
*[Signature]*  
Bürgermeister

Karlsruhe, im  
Der Entwurfsbearbeiter

Hermann Bührle

Jng.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau

*[Signature]*



*[Signature]*

Gemeinde Freiolsheim  
Landkreis Rastatt

Zum Antrag vom 22. Jan. 1954  
gehörig

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t  
=====

für den Gesamtbebauungsplan "Freiolsheim".

Unterm 23.5. 1933 wurden für die Gemeinde Freiolsheim Strassen- und Baufluchten festgestellt. Im Laufe der Zeit und durch die Kriegseinwirkungen hat sich herausgestellt, daß die im Jahr 1933 festgestellten Strassen- und Baufluchten zu überarbeiten sind. Die Gemeinde trägt rein bäuerlichen Charakter. In der Tagfahrt am 12. Dezemb. 1952 wurde nach eingehender Geländebesichtigung und Besprechung der baulichen Erfordernisse in den nächsten 20 Jahren der anliegende Plan vom Landespräsidium Südbaden, Abt. Bauwesen, Herrn Oberregierungs- und Baurat Kaufmann grundsätzlich genehmigt. Die Strassenfluchten der Landstrassen II. Ordnung wurden beibehalten. Die Strassenbreiten mit 12 m sind ausreichend. Die Baufluchten wurden teilweise weiter zurückverlegt. In den Ortsstrassen sind verschieden tiefe Vorgärten angeordnet.

Versorgungsleitungen sind vorhanden. Das Tagwasser wird oberirdisch abgeleitet. Fäkalien werden in wasserdichten Gruben gesammelt. Die Höhenlage der Strassen wurde i. A. beibehalten. Maßgebend sind die anliegenden Höhenpläne.

Für die Stellung der Gebäude und Stockwerkzahl ist der Gestaltungsplan, in Verbindung mit den Bebauungsvorschriften geltend.

Freiolsheim, im Januar 1954  
Für die Gemeindeverwaltung:



Karlsruhe, im Januar 1954

Der Planfertiger:

**Hermann Bührle**

Jng.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau

Festgestellt mit Entschädigung des  
Landratsamts Rastatt vom 17. Feb. 1955

Rastatt, den 17. Feb. 1955  
Landratsamt III a



I. V.

*Paul Brunk*