

Satzung

der Gemeinde R a m s b a c h

über den Bebauungsplan "H ö f l e"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 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 .28. Oktober. 1963. . . . den Bebauungsplan für das Gewann "H ö f l e" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

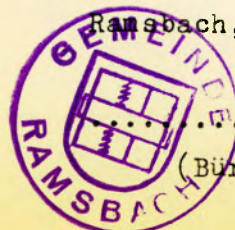
- ~~1. Erläuterungsbericht~~
1. ~~1.1~~ Begründung
2. Übersichtslageplan
3. Lageplan
4. Gestaltungsplan
5. Straßen- und Baulinienplan
6. Bauvorschrift
- ~~6.1 Polizeiverordnung~~ *kein*
7. Straßenlängsschnitt
8. Straßenquerschnitt
9. Grundstücksverzeichnis
- ~~10. Gemeinderatsbeschluss~~

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ramsbach, den . 28. Oktober . 1963



Frey
.....
(Bürgermeister)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gewann "H ö f l e" in R a m s b a c h

I. Allgemeines

Um Abwanderungen zu vermeiden und eine geordnete Bebauung zu erreichen, ist die Gemeinde Ramsbach gezwungen, Bauland zu beschaffen und dieses in Form eines Bebauungsplanes festzulegen. Eingehende Erläuterungen über das geplante Vorhaben sind im Erläuterungsbericht bereits zusammengefaßt.

II. Art des Baugebietes und der Bauweise

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Stellung der Gebäude sowie für die Dachform und die Grundflächenzahl sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Die Festsetzung der Straßenlinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt im Straßen- und Baulinienplan.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen 15.000,-- DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung und Erschließung für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Ramsbach, den 24.10.63

Lauf, den 24.10.63

Der Bürgermeister:

Der Planfertiger:



Freyer

Bauingenieurbüro
KARL ZINK
7591 LAUF/Baden
Telefon Achern 3552

Zink

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zum Teilbebauungsplan Höfle in der Gemeinde Ramsbach
Kreis Offenburg

Vorbemerkung:

Um Abwanderungen zu vermeiden und eine geordnete Bebauung zu erreichen, ist die Gemeinde Ramsbach gezwungen, durch die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes für Bauland zu sorgen.

Strukturuntersuchung

Die Gemeinde Ramsbach liegt im Renchtal. Es handelt sich um eine Bergsgemeinde mit einzelnen Streusiedlungen. Um das Rat- und Schulhaus gruppieren sich einige Gebäude, doch ist eine Ortsmitte bzw. Orts-etter kaum erkennbar. Alle übrigen Siedlungen liegen teils in Gruppen, teils in einzelnen Gehöften entlang der Rench oder in den tief eingeschnittenen Seitentälern. Zwischen dem Tal, entlang der Rench und den einzelnen Häusergruppen und Gehöften sind meist große Entfernungen und Höhenunterschiede vorhanden.

Die Gemeinde hat landwirtschaftlichen Charakter. Lediglich im Bereich des Ortsteiles Höfle haben sich eine Gruppe Häuser die meist von Arbeiter bewohnt sind zusammengefunden. Die Gemeinde besitzt dort ein Grundstück mit rd. 15 ha, von welchem in den letzten Jahren einige Grundstücke für Wohnhausbauten abgetrennt wurden. Im Anschluß an diese Häusergruppe liegen nun weitere Anfragen auf Baugrundstücke vor. Im Rahmen eines Bebauungsplanes soll daher weiteres Bauland geschaffen werden.

Ein Flächennutzungsplan besitzt die Gemeinde nicht. Die Bautätigkeit ist verhältnismäßig gering, sodaß die Schaffung von größeren Baugebieten nicht notwendig ist.

Allgemeines

Innerhalb des Planungsgebietes liegt eine Fläche von ca. 4 ha. Da das einbezogene Gemeindegrundstück mit 15 ha nicht ganz auf den Plänen ist, wurde nur ein Teil dieses Grundstückes in das Planungsgebiet einbezogen. Das so festgelegte Planungsgebiet teilt sich wie folgt auf:

1. Wohngrundstücke vorhanden	0,83 ha
2. Wohngrundstücke geplant	0,64 ha
3. Gemeindewege vorhanden	0,13 ha
4. Gemeindewege geplant	0,25 ha
5. Flächen für Landwirtschaft, Gräben und Sonstiges	2,15 ha
	<hr/>
Gesamtfläche	4,00 ha
	=====

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Gelände handelt es sich um ein Gemeindegrundstück. Es liegt am Übergang der Talmulde der Rench zum Osthang der anschließenden Berge.

Gestaltungsplan

Die vorhandenen Gebäude sind meist 1 1/2-geschossig mit Steildach. Eine Gruppe von 4 neuen ebenfalls 1 1/2-geschossigen Gebäude mit Steildach soll diese Gebäudegruppe abrunden. Drei weitere, nach Norden an die Häusergruppe anschließende Gebäude sind jedoch auf Vorschlag der Beratungsstelle beim Regierungspräsidium Freiburg in zweigeschossiger Bauweise mit flach geneigtem Dach eingeplant. Bei diesen 3 Gebäuden muß besonders darauf geachtet werden, daß talwärts nur 2 Vollgeschosse heraustreten. Die Sockelhöhe darf hier nach den Bebauungsvorschriften maximal 45 cm betragen. Die 1 1/2-geschossigen Gebäude mit Steildach dürfen dagegen mit dem Sockel bis 1,00 m über das Gelände herausragen. Alle Dächer sind als Satteldach vorgesehen.

Die Firstrichtung wurde in Nord - Süd - Richtung gewählt, damit diese jeweils parallel zum Hang verläuft. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Baugebiet" eingestuft.

Der Mindestabstand der Gebäude von den Grenzen beträgt 4,00 m und der Gebäude untereinander 8,00 m. Hierdurch wird eine aufgelockerte Bebauung erreicht. Die Grundstücksgrößen lassen dies auch zu. Es sind 7 Gebäude mit 14 Wohnungseinheiten neu geplant.

Straßen- und Baulinienplan und Verkehrslage

Das Baugebiet wird über einen vorhandenen Weg von der Bundesstraße 28 aus erreicht. Dieser Weg ist teilweise nicht im Eigentum der Gemeinde. Es wird der Gemeinde dringend empfohlen, diese nicht im Eigentum der Gemeinde befindlichen Wegstücke zu erwerben. Nach dem Endaushub befinden sich in der geschlossenen Häusergruppe 17 Gebäude, mit ca. 35 Wohnungseinheiten bzw. ca. 150 Einwohner. Dies erfordert, daß der

Weg von der Bundesstraße 28 bis zum Baugebiet ausgebaut werden sollte. Die Zufahrtstraße und die Straße im Baugebiet ist mit 5 m Breite vorgesehen. Bei der Zufahrtstraße sollte jedoch auf beiden Seiten noch ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m Breite angeordnet werden. Gehwege sind nicht vorgesehen, da es sich um keinen Durchgangsweg handelt. Die Straße hat lediglich den Verkehr für das Baugebiet und den geringen land- und forstwirtschaftlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Bau- und Straßenlinien wurden entsprechend der Hausstellung im Gestaltungsplan und den Erfordernissen für den Straßenbau aufgenommen und bemaßt. Die zwischen Baulinien und Straßenlinie liegende Flächen sind als Vorgärten (Ziergärten) vorgesehen.

Von Punkt A bis B und von B bis nördliche Grundstücksgrenze von Lgb. Nr. 70/14 ist der Weg bereits vorhanden und muß lediglich verbreitert und mit einer festen Decke versehen werden. In diesem Bereich sind keine Höhenveränderungen notwendig. Beim Reststück bis Punkt C handelt es sich um einen Wegneubau. In diesem Bereich ist auch eine Aufschüttung erforderlich.

Versorgungsleitungen

1. Wasserversorgung

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Wasserversorgung. Sowohl die Wassermenge wie auch der Versorgungsdruck ist ausreichend. Im Bereich der Straße B - C ist bereits eine ausreichende Versorgungsleitung aus gußeisernen Schraubmuffenrohre vorhanden auch die Löschwasserversorgung ist durch bereits vorhandene Hydranten gesichert.

2. Entwässerung

Die Gemeinde besitzt weder eine Gesamtkanalisation noch ein Generalentwässerungsplan. Aufgrund der weit zerstreut liegenden Bebauung und der verhältnismäßig guten Vorfluterverhältnisse durch die Rench besteht hierfür auch keine Veranlassung.

Es wird empfohlen, zur Klärung der häulichen Abwässer Hauskläranlagen nach den Vorschriften des Wasserwirtschaftsamtes Offenburg zu erstellen und die geklärten Abwässer dem am östlichen Rand des Baugebietes vorbeifließenden Grabens zuzuführen. Dieser Graben hat die Rench als Vorfluter.

3. Energieversorgung

Das Baugebiet kann durch Anschluß an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischer Energie versorgt werden. Eine Versorgung mit Gas ist nicht möglich.

Ramsbach, den 12.8.63

Lauf, den 2.8.63

Der Bürgermeister:

Der Planfertiger:



Freyer

Bauingenieurbüro
KARL ZINK
7591 LAUF/Baden
Telefon Achern 3552

Zink

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Höfle in R a m s b a c h

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341).
- 2) §§ 1 - 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 1961 (Ges. Bl. S. 208)
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I. S. 938).
- 5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).

B) Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten 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 ^{der Geschößflächenzahl} und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl ^{der Geschößflächenzahl} 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 gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht 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 gemäß § 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 zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudestand

- (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.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestalten der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen 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 vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als

0,45 m bei den zweigeschossigen

und nicht mehr als

1,00 m bei den eingeschossigen Gebäuden

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 (eingeebneten 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 48° (Steildach) -

- ~~auf~~ ^{und} höchstens 52° (~~flachgeneigtes~~ Dach)

betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden ~~auf~~ die Dachneigung ~~höchstens~~ ^{25° -} 32° betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) 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 ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung

des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) 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 Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Waldmächern 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 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 einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarten 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 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bedenständigen Sträuchern -
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung -

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

(2) In gebauten 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 Sträuchern 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 nächsten vom Wasserwirtschaftsamt Offenburg zugelassenen Vorfluter abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

Bei Anlage von Trockenklosetts sind wasserdichte Gruben ohne Überlauf herzustellen. Die Gruben sind ordnungsgemäß zu entleeren. Die Brauchabwässer sind in besondere Klärgruben (Dreikammersystem) abzuführen und können nach Klärung in Sickergruben, Gräben oder sonst in geeigneter Weise abgeleitet werden.

(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 erforder-

lichenfalls weiter Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

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

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamts Offenburg über Bebauungsvorschriften vom . 24. Sep. 1964 sind gemäß § 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.

Ramsbach, den 28. Oktober 1963
Bürgermeisteramt

Freyer

P o l i z e i v e r o r d n u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "H ö f l e"
in R a m s b a c h

Auf Grund der §§ 1 bis 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938); §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung -IBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187); §§ 10 ff. des Polizeigesetzes vom 21. November 1955 (Ges. Bl. Baden-Württemberg S. 249) in Verbindung mit § 1 der Dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1956 (Ges. Bl. S. 86) wird mit Zustimmung des Gemeinderates der Gemeinde R a m s b a c h folgende

P o l i z e i v e r o r d n u n g

erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Polizeiverordnung gilt im räumlichen Geltungsbereich i. S. des § 1 der Satzung der Gemeinde R a m s b a c h über den Bebauungsplan für das Gewann "H ö f l e" vom *28. Oktober 1963*.

§ 2

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens

- 4,00 m -

betragen.

(2) - Der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden darf das Maß von

- 8,00 m -

nicht unterschreiten. -

§ 3

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen 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

- vom eingeebneten Gelände -

bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden

- 4,50 m -

bei zweigeschossigen Gebäuden

- 6,50 m -

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als - 0,45 m - bei den zweigeschossigen und nicht mehr als - 1,00 m - bei den eingeschossigen Gebäuden 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 eingeebneten oder natürlichen 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) Fensteröffnung 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 48° (Steildach) -

- ~~auf~~ ^{und} höchstens 52° (~~flachgeneigtes~~ Dach) -

betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden ~~muß~~ die Dachneigung

- ~~höchstens~~ ^{35°} - 32°

betragen.

Bei Haugruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tenziegel verwendet werden.

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

(9) 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 Falle 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 abgewalmten 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.

§ 4

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 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.

§ 5

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 Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigung 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.

§ 6

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtagungen 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.

§ 7

Verputz und Anstrich der Gebäude

- (1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidungsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- (3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 8

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind
 - in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in den nächsten vom Wasserwirtschaftsamt Offenburg zugelassenen Vorfluter abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen. -
 - Bei Anlage von Trockenklosetts sind wasserdichte Gruben ohne Überlauf herzustellen. Die Gruben sind ordnungsgemäß zu entleeren. Die Brauchwässer sind in besondere Klärgruben (Dreikammersystem) abzuführen und können nach Klärung in Sickergruben, Gräben oder sonst in geeigneter Weise abgeleitet werden. -
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 9

Planvorlage

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

9 § 10

Zusätzliche Genehmigungspflicht

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

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Polizeiverordnung gilt § 4 Abs. 2 LBO.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Offenburg, den 24. Sep. 1964



Landratsamt
- Stadliche Verwaltung -
i.v.

[Handwritten signature]

GEMEINDE RAMSBACH

TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET

„HÖFLE“

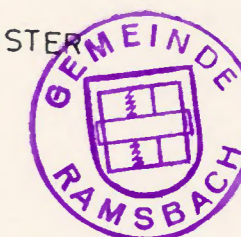
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

MASSTAB 1:25 000



Ramsbach - Lauf, den 2.8.1963

DER BÜRGERMEISTER



DER PLANFERTIGER:

Bauingenieurbüro
KARL ZINK
7591 LAUF/Baden
Telefon Achern 3552

Trüger
Zink

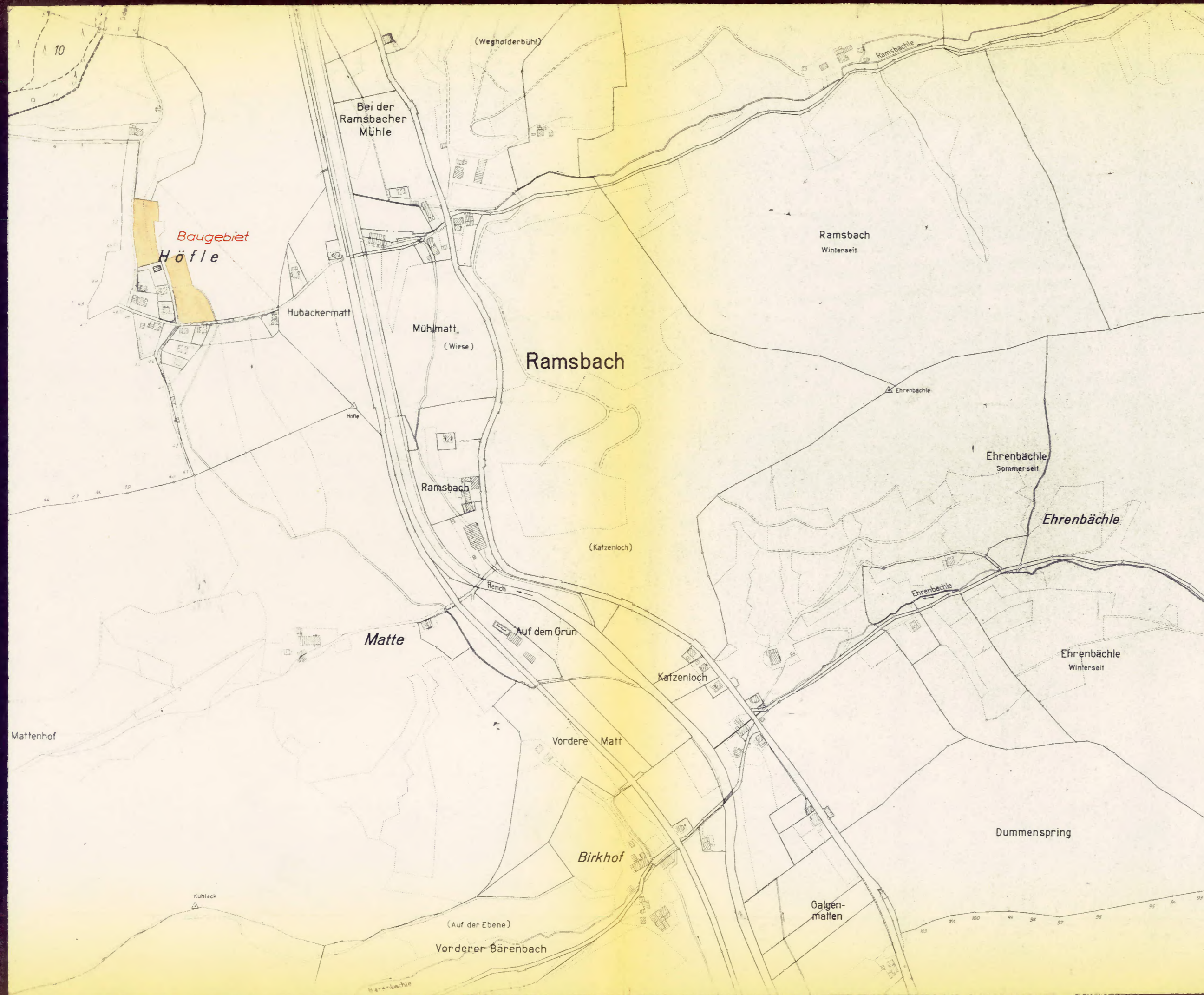
GEMEINDE RAMSBACH

TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET

„HÖFLE“

LAGEPLAN

MASSTAB 1:5 000




Ramsbach, Lauf, den 2.8.1963

DER BÜRGERMEISTER:

DER PLANFERTIGER:

Bauingenieurbüro
KARL ZINK
7591 LAUF/Baden
Telefon Achern 3552

ERLÄUTERUNGEN:

 BEBAUUNGS GEBIET

GEMEINDE RAMSBACH
TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET
„HÖFLE“
GESTALTUNGSPLAN
MASSTAB 1:1000

RAMSBACH - LAUF DEN 2. 8. 1963



DER BÜRGERMEISTER

DER PLANFERTIGER:

Bauingenieur Büro
KARL ZINK
7591 LAUF/Baden
Telefon Achern 3552

Zink

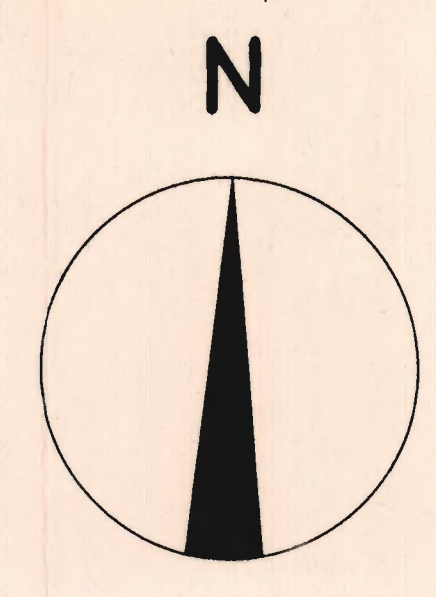
Die Genehmigung des Plans wird gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Landesregierung vom 27. 6. 1961 erteilt.

Offenbürg, den 24. September 1964



Landratsamt Offenbürg
Städtische Verwaltung
Abt. 1

Müller



ERLÄUTERUNGEN:

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  NEUE GEBÄUDE 2VOLLGESCHOSS 25° - 32°
-  ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  NEUE GEBÄUDE 1VOLLGESCHOSS 48° - 52°
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- GRUNDFLÄCHENZAHL 0.2
- GEWÄSSER GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0.2
- GRENZE DES PLANUNGSGBIETES

Höfle

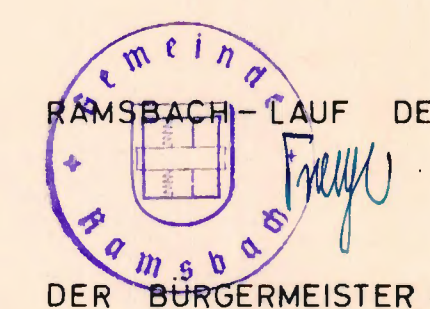
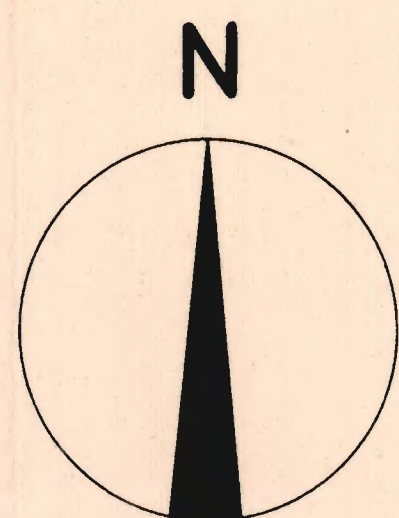
Bei der
Ramsbacher
Mühle

GEMEINDE RAMSBACH

TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET
„HÖFLE“

STRASSEN- UND BAULINIENPLAN

MASSTAB 1:1000



RAMSBACH-LAUF DEN 2.8.1963

DER BÜRGERMEISTER: *[Signature]*

DER PLANFERTIGER:

Bauingenieurbüro
KARL ZINK
7991 LAUF/Baden
Telefon Achem 3552

[Signature]

Die Genehmigung des Plans wird gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 15.6.1960 i.V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der L. VO der Landesregierung vom 27.6.1961 erteilt.

Offenbürg, den 24. September 1964



Landratsamt Offenbürg
- Staatliche Verwaltung -
Abt. I + II









[Signature]

Hubackermatt

Mühlmatt

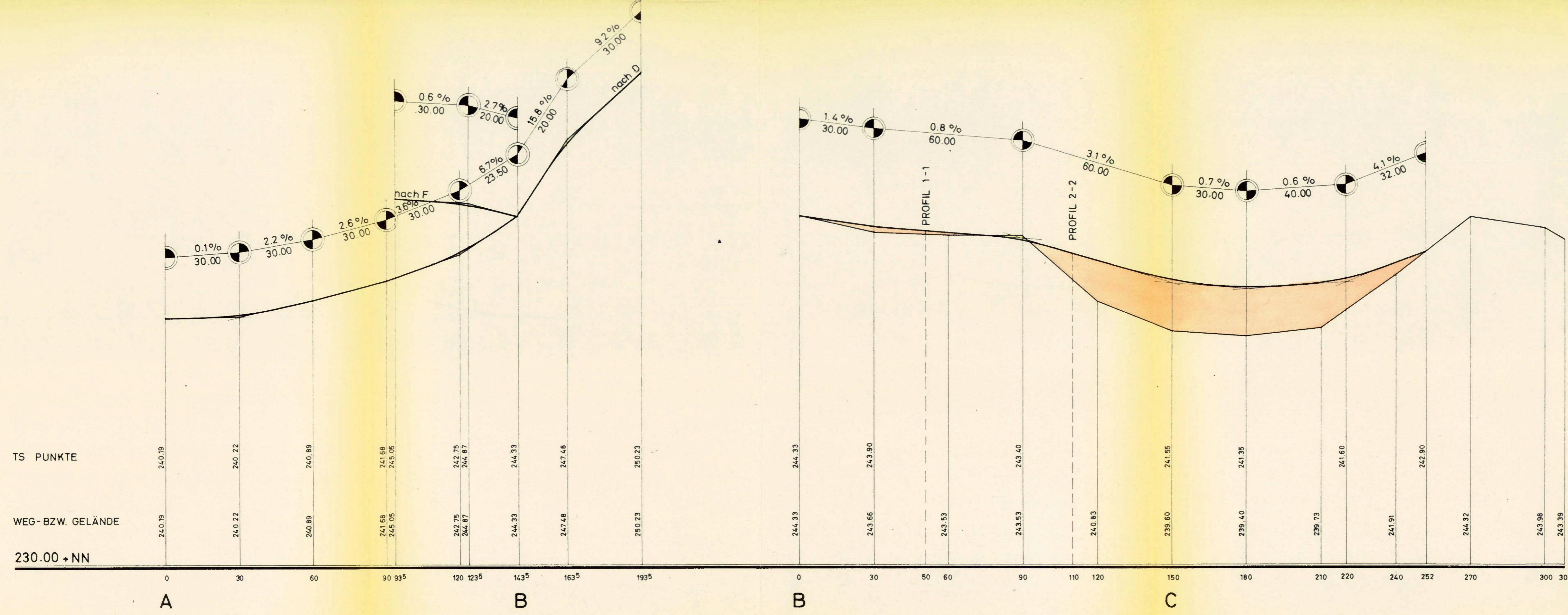
(Wiese)

ERLÄUTERUNGEN :

-  NEUFESTZUSTELLENDEN STRASSENLINIE
-  NEUFESTZUSTELLENDEN BAULINIE
-  GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
-  ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
-  NEUFESTZUSTELLENDEN BAUGRENZEN
-  GEWÄSSER

Ramsbach

GEMEINDE RAMSBACH
TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET
„HÖFLE“
STRASSENLÄNGSSCHNITTE
M. 1:1000 / 100



RAMSBACH - LAUF DEN 2. AUGUST 1963

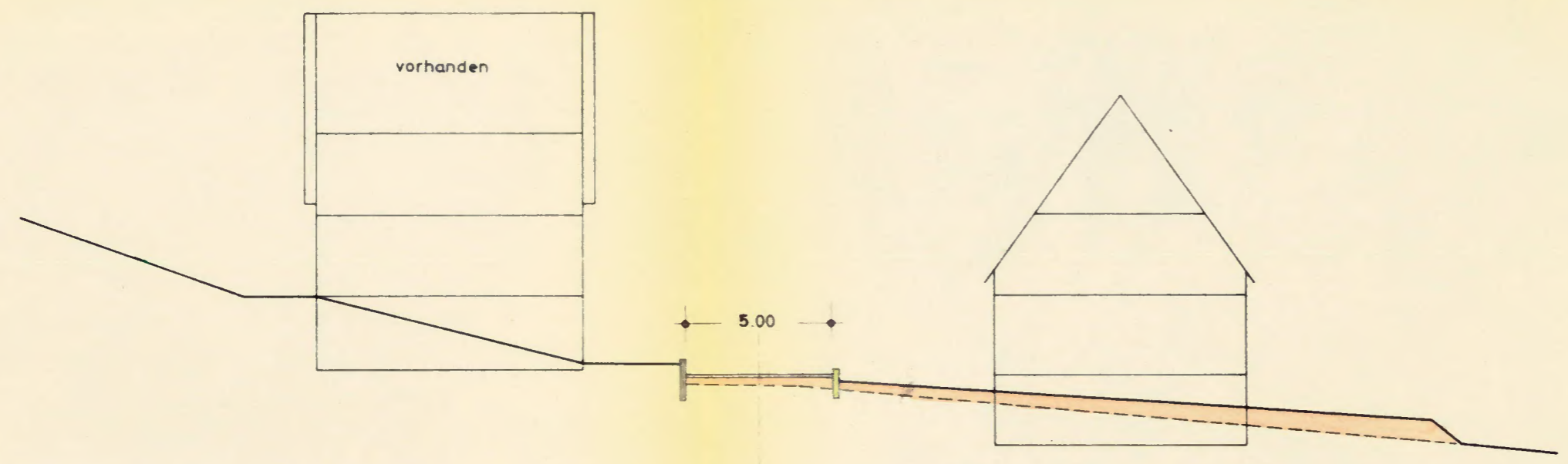
DER BÜRGERMEISTER:



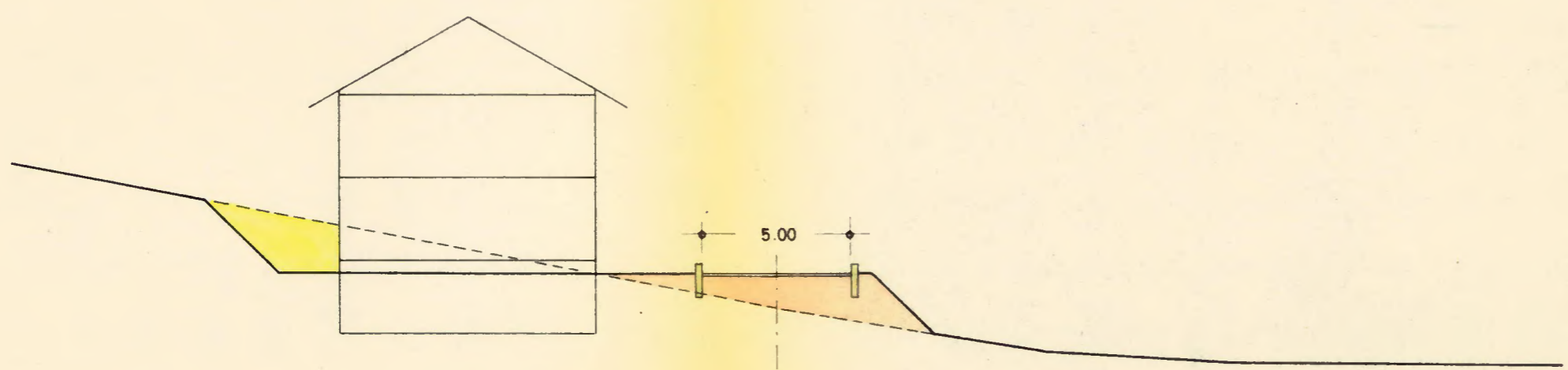
DER PLANFERTIGER:

Bauingenieurbüro
KARL ZINK
7591 LAUF/Baden
Telefon Achern 3552
Zink

PROFIL 1-1



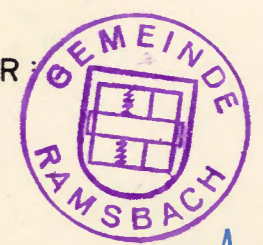
PROFIL 2-2



GEMEINDE RAMSBACH
TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET
„HÖFLE“
QUERSCHNITTE
M. 1:200

RAMSBACH - LAUF DEN 2. AUGUST 1963

DER BÜRGERMEISTER:



Freys

DER PLANFERTIGER:

Bauingenieurbüro
KARL ZINK
7591 LAUF/Baden
Telefon Aduern, 3332

Zink