



VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLUSSFASSUNG VON DEM GEMEINDERAT NACH § 2 ABS. 1 BBauG EINEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN UND DAS VERFAHREN HIERFÜR EINZULEITEN

DATUM 29. SEPT. 1972 ... *Wulke* (Dr.-Ing. Schulte)

AUSARBEITEN DES BEBAUUNGSPLANES UNTER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 2 ABS. 5 BBauG

DATUM 2.8. Sep. 1973 *Wulke* DIETER WELLSTEIN DIPLOME-INGENIEUR UND FRIEDR. ARCHITECT ING.-BÜRO 797 B-BADEN EBERTSBERG MERKWIEN 1 TEL. 8721/24477

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 2 ABS. 6 BBauG AUF DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VOM ... 4.10.73 ... BIS ... 5.11.73 ... ZUR ENTOEGENNAHME VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 21.9.73 ... ORTSÜBLICH DURCH EINRÜCKEN IN TAGESZEITUNGEN BILD. TAGBLATT U. BAD. NEUESTE NACHRICHTEN BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DATUM 1.8.3.74 ... *Wulke* (Dr.-Ing. Schulte)

SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 1, 2 u. 9-10 BBauG VON DEM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN.

DATUM 16. MÄRZ 1974 ... *Wulke* (Dr.-Ing. Schulte)

REGIERUNGSGEM. NACH § 11 BBauG, § 111 BBO, § 130 BBO, § 131 BBO, § 132 BBO, § 133 BBO, § 134 BBO, § 135 BBO, § 136 BBO, § 137 BBO, § 138 BBO, § 139 BBO, § 140 BBO, § 141 BBO, § 142 BBO, § 143 BBO, § 144 BBO, § 145 BBO, § 146 BBO, § 147 BBO, § 148 BBO, § 149 BBO, § 150 BBO, § 151 BBO, § 152 BBO, § 153 BBO, § 154 BBO, § 155 BBO, § 156 BBO, § 157 BBO, § 158 BBO, § 159 BBO, § 160 BBO, § 161 BBO, § 162 BBO, § 163 BBO, § 164 BBO, § 165 BBO, § 166 BBO, § 167 BBO, § 168 BBO, § 169 BBO, § 170 BBO, § 171 BBO, § 172 BBO, § 173 BBO, § 174 BBO, § 175 BBO, § 176 BBO, § 177 BBO, § 178 BBO, § 179 BBO, § 180 BBO, § 181 BBO, § 182 BBO, § 183 BBO, § 184 BBO, § 185 BBO, § 186 BBO, § 187 BBO, § 188 BBO, § 189 BBO, § 190 BBO, § 191 BBO, § 192 BBO, § 193 BBO, § 194 BBO, § 195 BBO, § 196 BBO, § 197 BBO, § 198 BBO, § 199 BBO, § 200 BBO

IM AUFRAG *Wulke*

DATUM 29.7.1974

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 12 BBauG IN DER ZEIT VOM ... 23. SEPT. 74 ... BIS ... 23. OKT. 74 ... DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 20. SEPT. 74 ... ORTSÜBLICH DURCH ... STÄDT. AMTSBLATT ... BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DATUM ... 24. OKT. 74 ... *Wulke*

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH

GEMEINDE SULZBACH BLATT 2

REG.-BEZ. SÜDB. LDKR. RASTATT
jetzt Große Kreisstadt Goggenau

ENTWURF FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN STRASSEN- UND BAULINIENPLAN

GEWANNE 'ZIEL' 'IM ÄCKERLE'

LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF HIER: KINDERSCHULE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GEBÄUDESTELLUNG MIT FIRSTLINIE
- GEBÄUDE VORHANDEN
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN UND GARAGEN MIT FESTSETZUNG EIN- BZW. AUSFAHRTEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- FAHRBAHNFLÄCHE
- SICHTFELDFLÄCHE
- PARKPLATZ ÖFFENTLICH
- FUSSWEG MIT TREPPEN
- GRÜNFLÄCHE HIER: KINDERSPIELPLATZ, PARKANLAGE, SCHULSPORTPLATZ
- TRAFOSTATION EROKABEL
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRUNDSTÜCKSSCHNITT
- LEITUNGS- u. FAHRRECHTE

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHFORM	DACHNEIGUNG
	NUR EINZEL- UND DOPELHÄUSER ZULÄSSIG
	ÖFFENE BAUWEISE

Nr. 61

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan " ZIEL - IM ÄCKERLE "

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF (BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN) aufgestellt.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. BAUGEBIET

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a BBauG)

2.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA - (§ 4 BauNVO)

2.1.2.1 Ausnahmen nach § 4 (3) 1. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig.

2.1.2.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 2-6 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a BBauG)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschoße ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2.3 BAUWEISE (§ 9 (1) 1.b BBauG)

2.3.1 In den Baugebieten sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur zulässig:

2.3.1.1 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

2.3.1.2 Einzel- und Doppelhäuser

2.3.1.3 Terrassenhäuser

2.3.1.4 Reihenhausezeilen

2.3.2 ÜBERBAUBARE- u. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHEN (§ 9 (1) 1.b BBauG)

2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 3.2.1 und Garagen mit Zubehörflächen sowie Stellplätze nach 3.1.7 und 3.2.3 zulässig.

2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1.b BBauG)

2.3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 1.d BBauG)

2.4.1 Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus den Planunterlagen der

SOCKELPLANUNG

gem Blatt 4 bis 9

2.4.1.1 Eine Abweichung vom festgesetzten Höhenmaß ist bis höchstens plus-minus 30 cm zulässig.

2.5 GARAGEN- u. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 1.e BBauG)

2.5.1 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten

Flächen zulässig. Werden darüber hinaus weitere Garagen erforderlich, so sind sie als Garagen-
gruppen mit einem Abstand von 5,0 m von den je-
weiligen Straßen anzuordnen.

- 2.5.2 Die im Plan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten
sind bindend.
- 2.5.3 Ist der durch Planeintrag zur Verfügung stehende
Raum für die nachzuweisenden Kfz-Garagen oder
Stellplätze nicht ausreichend, so können weitere
offene Stellplätze angeordnet werden.

2.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) 2 BBauG)

- 2.6.1 An der Einmündung der Straße "AB" in die Haupt-
straße ist das im Plan eingetragene Sichtfeld
von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflan-
zung- und Einfriedigung freizuhalten.

2.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)

- 2.7.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbe-
grenzungslinien sowie den öffentlichen Fußwegen
ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.7.2 Sämtliche Fußwege dürfen von privaten Fahrzeugen
nicht befahren werden.

2.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 5 BBauG)

- 2.8.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden
baulichen Anlagen - Trafostationen - bis zu
2,50 m Höhe.

2.9 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG (§ 9 (1) 6 BBauG)

- 2.9.1 Der Gemeinderat hat beschlossen, daß für das ge-
samte Baugebiet Kabelanschlüsse durch Erdleitung
auszuführen sind.

2.10 GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 11 BBauG)

2.10.1 hier: Fahr- und Leitungsrechte

Aufgrund der Fachplanungen werden Fahr- und Leitungsrechte für öffentliche Entwässerungsleitungen nach Maßgabe der Planeintragung zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (2) BBauG)

3.1 BAUGESTALTUNG (§ 111 (1) LBO)

3.1.1 DACHGESTALTUNG u. FORM

3.1.1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem, dunklem Material einzudecken.

3.1.1.2 Flachdächer der Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung.

X 3.1.1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3.1.1.4 Dachausschnitte sind zulässig und zwar bis maximal 20 % der Dachfläche.

3.1.1.5 Die Dachneigung und Dachform ergibt sich aus dem Planeintrag und ist zwingend festgelegt.

3.1.1.6 Bei Doppelhäusern ist stets die gleiche Dachneigung und eine einheitliche Dacheindeckung zu verwenden.

3.1.1.7 Walmdächer sind nicht zugelassen.

3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFIN

3.1.2.1 Höhe der Gebäude von Oberkante Rohdecke Erdgeschoßfußboden bis zur Unterkante Traufe:
bergseits 3,00 m bei 1-geschossigen Gebäuden.

3.1.2.1.1 Für die talseitige Gebäudehöhe ist 2,80 m je Geschoß zu der bergseitigen Höhe jeweils hinzuzurechnen.

3.1.3 AUFENTHALTSRÄUME DACHGESCHOSS

3.1.3.1 Für den Einbau von Aufenthaltsräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses ist § 67 der LBO grundlegend.

3.1.4 SOCKELHÖHE

3.1.4.1 Die Sockelhöhe darf höchstens berg- und talseitig 30 cm vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes betragen.

3.1.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE

3.1.5.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muß 10 m betragen. Bei Doppelhäusern kann das angegebene Maß unterschritten werden.

3.1.6 NEBENGEBÄUDE u. GARAGEN

3.1.6.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.

3.1.7 GARAGEN

3.1.7.1 Vorgeschriebene Dachform:
Flachdach mittels Betondecke bis max. 5 Grad Neigung.

3.1.7.2 Höchste Höhe bei der Einfahrt (Außenmaß 2,50 m)

3.1.7.3 Abstellfläche in der Garage für Gartengeräte ist bis max. 10 qm zusätzlich zugelassen.

3.1.8 GRENZ- u. GEBÄUDEABSTÄNDE

3.1.8.1 Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenen seitlichen Grenzabstände beträgt mindestens 8 m. Dabei beträgt der geringste Grenzabstand 3 m.

3.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.2.1 NEBENANLAGEN

3.2.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in folgendem Umfang auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen:

3.2.1.1.1 Freisitze

3.2.1.1.2 Pergolen

3.2.1.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3.2.2. GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

3.2.2.1 Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Bezugsfertigkeit gerechnet, als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.2.2.2 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

3.2.2.2.1 Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

3.2.2.2.2 Der Geländeauf- bzw. abtrag ist aus den Planunterlagen der Sockelplanung zu entnehmen und bindend.

3.2.2.3 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0 m einzufriedigen.

3.2.3 GARAGEN- und STELLPLÄTZE

3.2.3.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.

3.2.3.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

3.2.4 EINFRIEDIGUNGEN

3.2.4.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie zu öffentlichen und privaten Grünanlagen nur Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung sowie Holzlattenzäune bis max. 70 cm Höhe.

3.2.4.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind diese nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen.

3.2.4.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.3

BAUVORLAGEN gem. § 90 LBO

Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gem. § 1 (4) -Bau-VorlVE- (Bauvorlagenverordnung) vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 4 Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und geplante Geländehöhe zeigen.

Die Geländeschnitte müssen von der Straßenachse bzw. Wegachse ausgehen und sind bei der Grundstücksgrenze oder von Grenze zu Grenze abzuschließen.

Der Geländeauftrag ist in hellgrüner der Geländeabtrag in hellbrauner Flächenfarbe anzulegen.

Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.

Planfertiger: B.-Baden-Ebersteinburg, Gemeinde: ~~Sulzbach~~ **Gaggenau,**

den **28. Sep. 1973**

den **18. 3. 74**

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN**
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21
MERKURWEG 1 TEL. (07221) 24427

(Dr.-Ing. Schulte)

Nr. 13-24/0916/17

Genehmigt (§ 11 BBodG & 111 LBO)
Karlsruhe, den 09.7.1974



Regierungspräsidium
Karlsruhe
im Auftrag

[Handwritten signature]