

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan  
- verbindlicher Bauleitplan -

**I. ALLGEMEIN**  
Wohnbereich  
Die Gemeinde Sulzbach erweitert ihren Wohnbereich in Osten der Ortschaft in Anlehnung nördlich an den Bebauungsplan für das Gewann "Wiesenaue" (I. Baustufe).  
Bei der seinerzeitigen Begründung wurde auf die spätere Bebauung für mehrere diesen Planbereich hingewiesen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit nachgewiesen.  
Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan beinhaltet diese geplante Wohnbaufläche.  
Eine Behördenbesprechung für diesen Planbereich hat am 18.9.70 stattgefunden. Bedenken wurden seinerzeit von den Behördenvertretern nicht vorgebracht, so daß das Verfahren fortgeführt werden konnte.

**Erschließung**  
Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit am Ende der Erschließungsstraße.  
Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind ausgewiesen.  
Pflanzlich ist eine Verbindung von der geplanten Stichstraße zum Scheinbad bzw. zum Wiesenaue im Planfeld festgehalten.

**II. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE**  
Als Bauweise ist die offene Bauweise vorgesehen;  
d.h. es können nur Einzelhäuser und Hausgruppen (hier Reihenhäuser) gem. § 2 BauNVO erstellt werden.

**III. KOSTEN**  
Die Überschlägig ermittelten Kosten, welche für die Gemeinde Sulzbach durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen rd. 220000,- DM

**IV. BEABSICHTIGTE MASSNAHME**  
Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Entziehung und Erschließung bilden, sofern die Maßnahme in Vollzug der Bauleitplanung erforderlich werden.  
Eine gesetzliche Umlegung gem. BauNVO ist inzwischen eingeleitet.

**STRUKTURELLE UNTERSUCHUNG**

|                         |                                      |                    |        |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------|
| Wohngrundstücksflächen  | 10 Baugrundstücke Einzelhäuser       | 9 800 qm           | 67,6 € |
|                         | 1 oder 5 Baugrundstücke Reihenhäuser | 1 700 qm           | 11,7 € |
| <b>Nettowohngebiet</b>  |                                      | 11 500 qm (79,3 %) |        |
|                         | Strassen, Bürgersteige, Wege         | 1 900 qm           | 13,1 € |
|                         | vorb. "PARKASSE" (Mehrfachpunkt)     | 800 qm (2,25%)     | 5,4 €  |
|                         | Wasserbehälter                       | 300 qm             | 2,1 €  |
| <b>Bruttowohngebiet</b> |                                      | 14 500 qm (100 %)  |        |

**BELEGUNGSDICHTE**  
Bei 15 Wohnhäuser mit einer Dichte von 4 bzw. 5 Pers./ha errechnen sich ca. 105 Personen an Belegungsdichte.  
Dies sind umgerechnet 72 Pers./ha

- BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**
- RECHTSVERHÄLTNISSE**  
§§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. IS. 341) - BauNVO -  
§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S. 479) - BauNVO -  
§§ 1 bis 23 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitlinie sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBI. I. S. 21)  
§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BauNVO vom 27. Juni 1961 (GBl. Nr. 108)  
§§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (GBl. Nr. 151) - LBO -
  - AUSSAHLISSE**  
2.1 Ausnahmsweise können zugelassen werden im Inhabergebiet - WA - "Verträge des Heberföhrungsvertrages" gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1
  - NEBENANLAGEN**  
3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in folgendem Umfang zulässig: Freizeite- und Schwimmbäder bis 75 qm.  
4.1 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
  - UNERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 1 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.
  - GRUND- UND GEBÄUDEABSTÄNDE**  
6.1 Die Summe der auf einen Grundstück einzuhaltenen seitlichen Grenzabstände beträgt mindestens 8 m, ausgenommen ist davon die Langgruppe.  
6.2 Dabei beträgt der geringste Grenzabstand 3 m.  
6.3 Weigehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.
  - BAUEINSTÄLTUNG**  
7.1 Mindestlänge der Gebäude längsseite mindestens 11 m.  
7.2 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur Traufe höchstens bergseite 3,90 m, talseite 0,00 m.  
7.3 Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens:  
7.3.1 Siehe Festsetzung im Plan für jedes Grundstück - Vorhaben bezogen auf Bauweise III sowie die jeweiligen Gelände-gerschnitte. Eine Abweichung von den Festgesetzten Höhen ist bis höchstens plus-minus 25 cm zulässig.  
7.3.2 Fixpunkt: O.K. Kanaldecke "Parkgasse" siehe Plan eintrag
  - DÄCHER**  
7.4.1 Die Dachneigung bei Einzelhäuser mit zwischen 25 und 30 Grad betragen und ist als Giebeldach auszubilden.  
7.4.2 Bei den Reihenhäuser beträgt die Dachneigung 7 bis 15 Grad max. Die Dachfläche ist mit 2 einanderstoßende Pultdächer auszubilden. In übrigen gilt die Festsetzung des Detailblattes Nr. 2 über die Reihenhäuser.  
7.5 Kniestöcke sind zulässig bis höchstens 30 cm gemessen von GK KG-Decke bis Schnittpunkt Außenansulängsel/Dachanrseite.  
7.6 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zugelassen.  
7.7 Walddächer und Flachdächer sind nicht zugelassen.  
7.8 Die Sokellhöhe darf höchstens berg- und talseitig 30 cm vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes betragen.  
7.9 Die Bauleine gilt für die Erdgeschosswand bei Einzelgebäuden. Die Keller-geschosswand muß um 25 cm an der talseitigen Seite von der Erdgeschosswand zurückversetzt werden.  
7.9.1 Für die Reihenhäuser ist die Zurückversetzung der Keller-geschosswand nicht zwingend.  
7.10 Das Keller-geschos kann teilweise für Wohnzwecke als Souterrain genutzt werden.  
7.11 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend, sie wird mit - 2 - für das Erd- und Keller-geschos gerechnet entsprechend der LBO.  
7.12 Im Dachraum kann die Ausbildung von Wohnräumen nur an den Giebelseiten zugelassen werden. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten.
  - NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN**  
8.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.  
8.2 **GARAGEN**  
8.2.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach bis max. 5 Grad Dachneigung. Die Garagendecke ist als Massivbetondecke auszubilden.  
8.2.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß) 2,50 m.  
8.2.3 Abstellfläche in der Garage für Gartengeräte ist bis max. 15 qm zusätzlich zugelassen.  
8.3 Die Garagenvorplätze sind zu befestigen.  
8.4 Garagen sind nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zu erstellen.
  - EINFRIEDLICHUNG**  
9.1 Zulkasse sind an öffentlichen Straßen u. Plätzen  
9.2 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig  
9.3 Die höchste Höhe für Einfriedigungen beträgt 70 cm.  
10. Der Gemeinderat hat beschlossen, daß für die Erschließung der Strassen- vorzug eine Verkebelung in Erdreich vorzusehen ist.

**GEMEINDE SULZBACH**  
REG. BEZ. SÜDBADEN LANDKREIS RASTATT

**ENTWURF FÜR DEN**

**GEWANN 2**  
AUFTEILUNG  
BAU/ANLAGE

**WIESENAUE  
BAUSTUFE II**

**LEGENDE**

- GRANDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES - geplant
- STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN  
hier: Fahrbahn u. Gehwegfläche - geplant
- STRASSENBEDECKUNGSLINIE - geplant
- FUSSWEGE mit Treppen - geplant
- ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN - geplant
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHEITUNG UND ANGRABUNG  
hier: für den Bau der Erschließungs-  
straße - geplant
- BAULEINE  
BAUGRENZE - geplant
- WOHNGEBÄUDE MIT FESTSETZUNG FIRSTRICHUNG - geplant
- FLÄCHE FÜR GARAGEN MIT ZUFÄHRRICHTUNG - geplant
- GRUNDSTÜCKSGRENZE - geplant
- GRUNDSTÜCKSGRENZE  
bestehend
- FLÄCHEN FÜR VERSEHUNGSANLAGEN  
hier: Wasserbehälter - bestehend
- ALLGEMEINES WOHNGELIET - geplant
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG - geplant
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
hier: Leitungsanschlüsse - geplant
- BAULEINE  
ZAHLE DER VOLLSCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ZULÄSSIG  
ÖFFENTLICHE BAUWEISE
- MAX. ZAHLE DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE

**VERFAHRENSVERMERKE**

**BEWILLIGUNG** VON DEM GEMEINDERAT NACH §§ 2 ABS. 1 / 35 / 45 - 47 BAUG  
EINER BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN UND DAS VERFAHREN DAFÜR EINZULEITEN

**DATUM 22.3.1970** BÜRGERMEISTER u. STAMPEL *Einher*

**AUSARBEITEN** DES BEBAUUNGSPLANES UNTER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER  
VERKEHRSMITTEL UND BAULEITPLANUNG AUF  
LANDRATSMIT RASTATT

**DATUM 2.9.70** PLANER u. STAMPEL *Neustetter*

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 2 ABS. 6 BAUG AUF DIE DAUER  
EINES MONATS IN DER ZEIT VOM 15. JUNE 1970 BIS 16. JULI 1970  
ZUR ENTGEGENNAHME VON BEWERTUNGEN UND ANMERKUNGEN  
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 29. MAI 1970  
ÖFFENTLICH DURCH AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT WORDEN

**DATUM 30. JULI 1970** BÜRGERMEISTER u. STAMPEL *Einher*

**ALS SATZUNG** DES BEBAUUNGSPLAN NACH §§ 1, 2 u. 8 - 10 BAUG VON DEM  
GEMEINDERAT BESCHLOSSEN

**DATUM 30. JULI 1970** BÜRGERMEISTER u. STAMPEL *Einher*

**GENEHMIGUNG** VON LANDRATSMIT RASTATT NACH § 11 BAUG MIT § 2 ABS. 2  
ZIPPER 1 DER 2. DVO DER LANDESRREGIERUNG  
Landratsamt Rastatt - Rastatt  
i. V.  
Landrat

**DATUM 19. MAI 1971** Landratsamt u. STAMPEL *St. Rastatt*

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH GEFHÖRIGUNG** DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 12 BAUG  
IN DER ZEIT VOM 25. MAI 1971 BIS 11. JUNI 1971  
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 29. MAI 1971  
ÖFFENTLICH DURCH AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT WORDEN

**DATUM 12. JUNI 1971** BÜRGERMEISTER u. STAMPEL *Einher*

**DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH**

**STRASSEN- UND  
BAULEITUNGSPLAN**  
Es wird bestätigt, daß die Darstellung der Grenzen der  
besonders bezeichneten Flurstücke mit der Festlegung  
im Lageplan der Flurstücke übereinstimmt. St. Rastatt  
Stadt. Vermessungsamt Rastatt 19. Aug. 1970  
Obervermessungsamt



S. 21.8.70

GEMEINDE SULZBACH

LANDKREIS RASTATT

ENTWURF FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

GEWANN WIESENAU

AUSFERTIGUNG 2 BAUSTUFE II

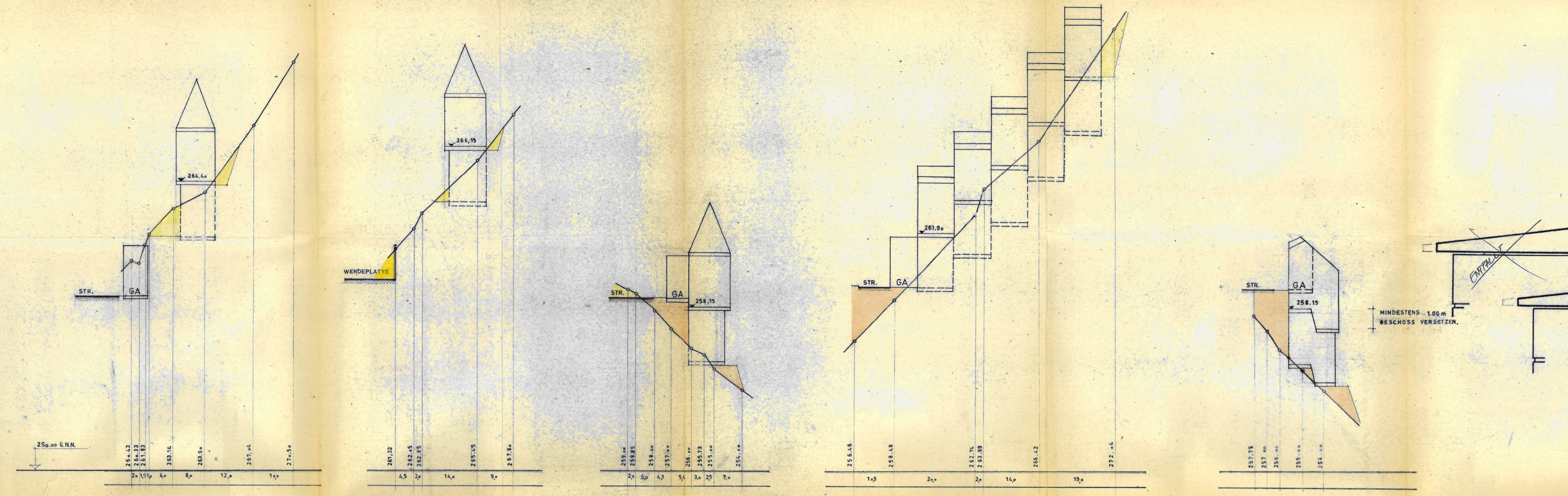
GELÄNDEPROFILE

LÄNGSSCHNITTE 1-9

MASSSTAB DER LÄNGEN 1:500; DER HÖHEN 1:100

AUFTRAG

ABTRAG



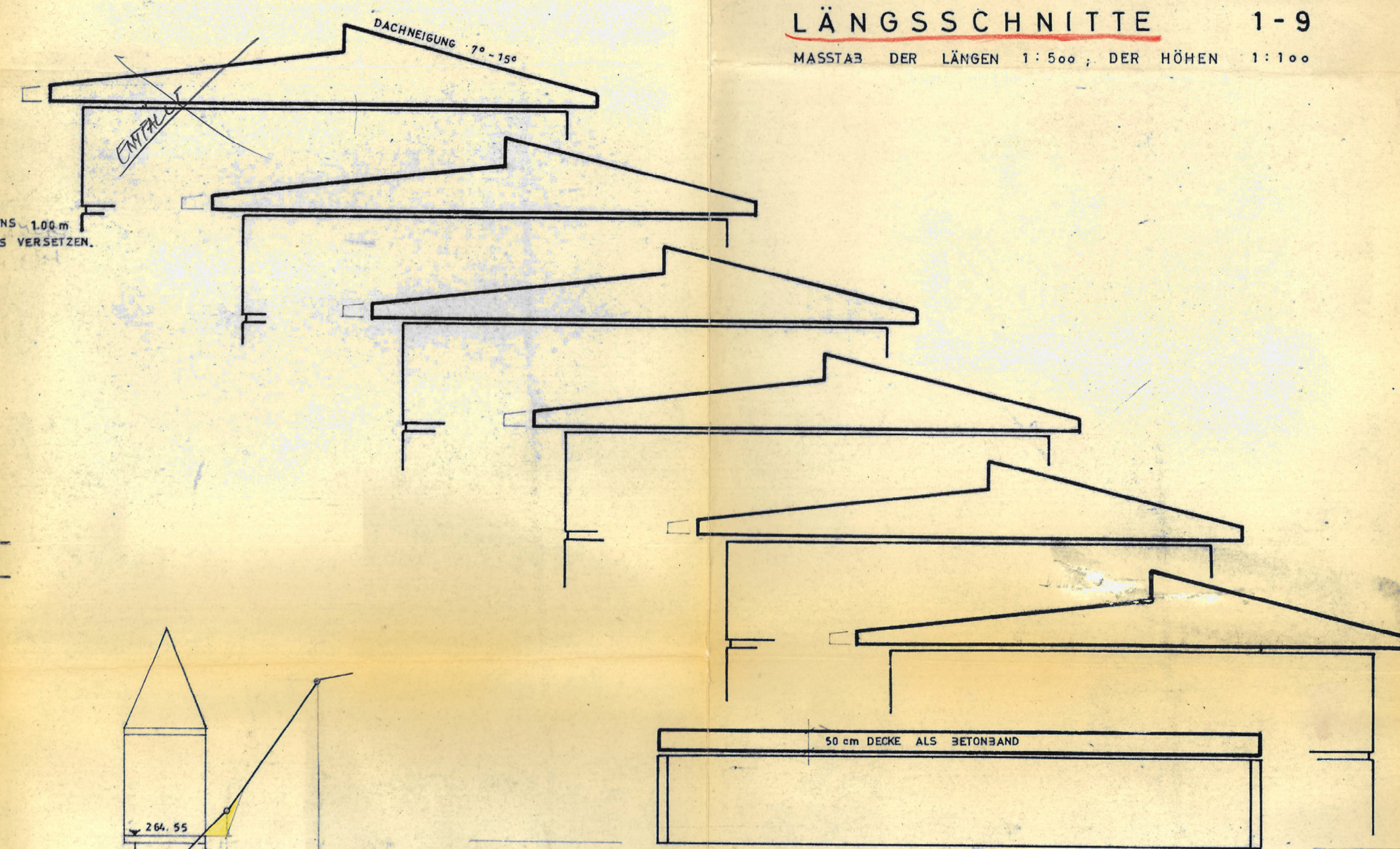
SCHNITT 6

SCHNITT 7

SCHNITT 6

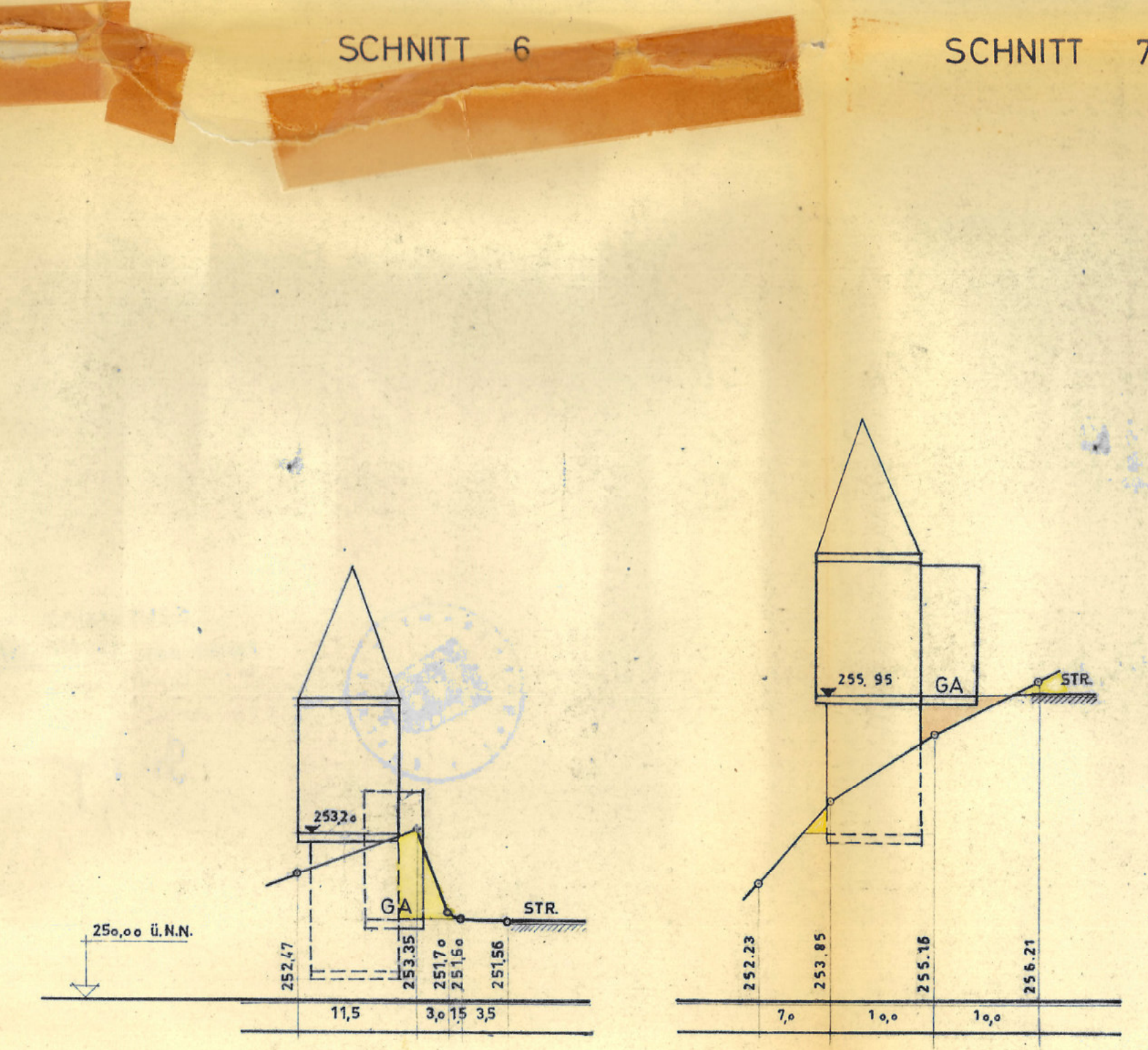
SCHNITT 8

SCHNITT 9



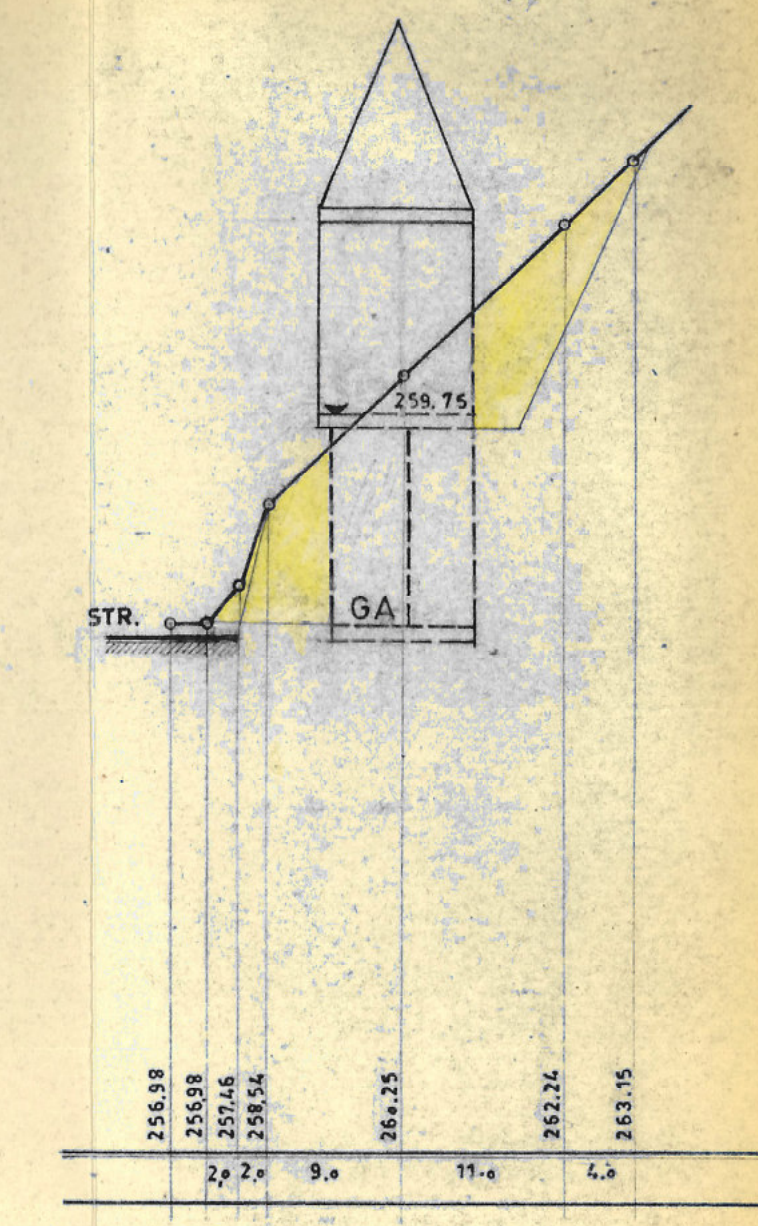
DETAILZEICHNUNG NR.2 FESTSETZUNG SIEHE SCHNITT 8 ÜBER REIHENHÄUSER.

ANSICHT VON SÜDEN M. 1:100

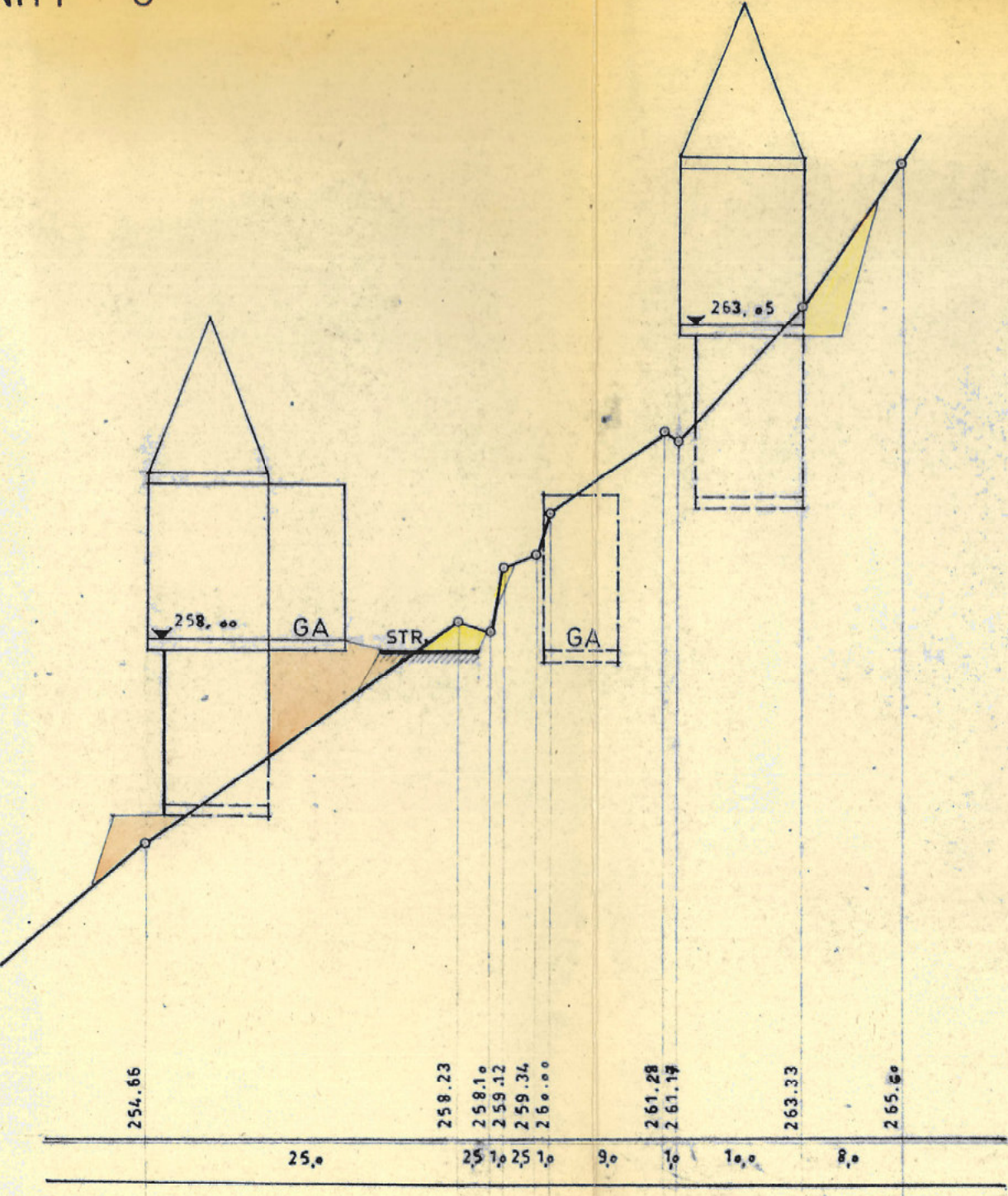


SCHNITT 1

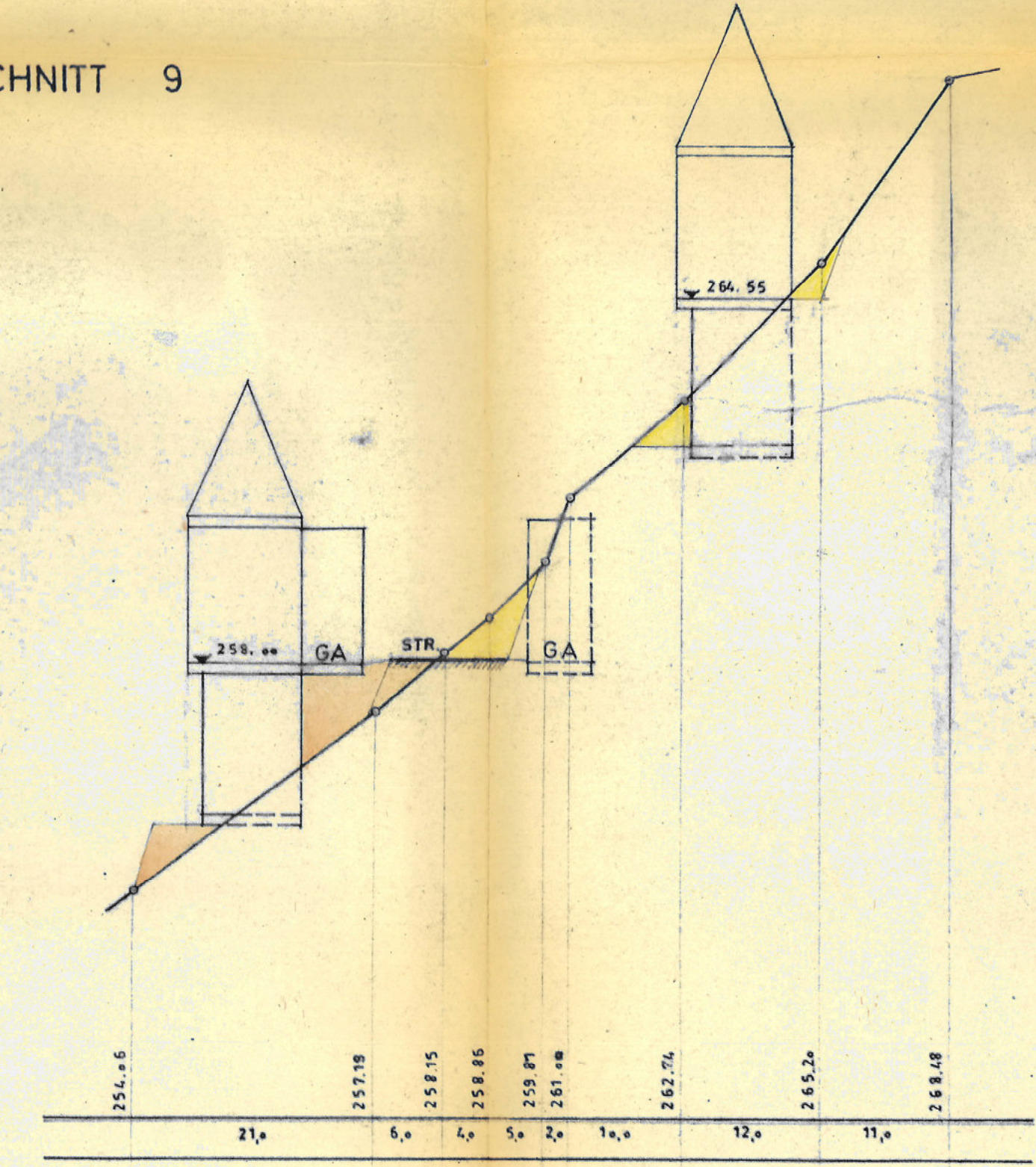
SCHNITT 2



SCHNITT 3



SCHNITT 4



SCHNITT 5

DIE HIER GEPLANTEN STRASSENHÖHEN SIND DER STRASSENPLANUNG ENTNOMMEN. BEI ABWEICHUNGEN DER STRASSENHÖHEN GEGENÜBER DIESEN ANGABEN KANN SICH DIE SOCKELHÖHE VERÄNDERN, WELCHE DANN VON DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE NEU FESTZULEGEN IST.

AUFGESTELLT RASTATT 29.5.70

GEMEINDE *Firmen*

*W. Wellstein*  
 BERATUNGSSTELLE FÜR  
 BAULEITPLANUNG AM  
 LANDRATSAMT RASTATT  
 DIETER WELLSTEIN FREIER ARCHITEKT  
 DIPLOME-INGENIEUR ITS-ING.-GRAD.