

VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLUSSFASSUNG VON DEM GEMEINDERAT NACH § 2 ABS. 1, 3, 45-47 BBauG EINEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN UND DAS VERFAHREN HERFÜR EINZULEITEN

DATUM 17.12.71 BÜRGERMEISTER U. STEMPEL *Fischer*

AUSARBEITEN DES BEBAUUNGSPLANES UNTER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 2 ABS. 5 BBauG DIETER WELSTEIN FREIER ARCHITEKT DIPLOME-INGENIEUR ITS ING.-GRAD. PLANER U. STEMPEL KATUNGSSTELLE FÜR BAULEITPLANUNG AM LANDRATSAMT RASTATT

DATUM 17.12.71 *Welter*

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 2 ABS. 6 BBauG AUF DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VOM ... 4. Feb. 1972 BIS ... 7. März 1972 ZUR ENTGEGENNAHME VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 18. Jan. 1972

ORTSÜBLICH DURCH ... BEKANNT GEMACHT WORDEN ANSCHLAG U. TAGESZEITUNG

DATUM 8. März 1972 BÜRGERMEISTER U. STEMPEL *Fischer*

SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH §§ 1, 2 u. 8-10 BBauG VON DEM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN.

DATUM 24. März 1972 BÜRGERMEISTER U. STEMPEL *Fischer*

GENEHMIGT VOM LANDRATSAMT NACH § 11 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 2 ZIFFER 1 DER DVO DER LANDESRREGIERUNG. **Rastatt, Landratsamt-Baurechtsamt**

DATUM 28.3.1973 *Scholz*

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, NACH GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 12 BBauG IN DER ZEIT VOM 14. März 1973 BIS 28. März 1973 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST AM 14.3.1973

ORTSÜBLICH DURCH Anschlag und Tageszeitung ... BEKANNT GEMACHT WORDEN (Heid) DATUM 25.4.1973 BÜRGERMEISTER U. STEMPEL Stadtbaudirektor

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH

GEMEINDE SULZBACH

AUSFERTIGUNG 3

REG.-BEZ. SÜDBADEN LANDKREIS RASTATT

ENTWURF FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

NÖRDLICHE FRIEDRICH-EBERTSTRASSE

LEGENDE

- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES -geplant-
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET -geplant-
- BAULINIE -geplant-
- BAUGRENZE -geplant-
- BESTEHENDE GEBÄUDE NACH FLURKARTE
- AUFGENOMMENE bzw. BESTEHENDE BAULICHE ERWEITERUNGSMASSNAHMEN
- FIRSRICHTUNG -geplant-

| NUTZUNGSSCHABLONE | |
|---------------------------|-----------------------|
| ALLGEMEINES WOHNGEBIET | GESCHOSSZAHL zwingend |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| OFFENE BAUWEISE | ZWINGENDE FIRSHÖHE |
| NUR EINZELHÄUSER ZULASSIG | gemessen ab OK Decke |

MST. 1:1000





SUBSTANZPLAN

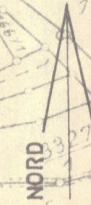
PLANFERTIGER, DEN 17.12.71

W. Wellstein
DIETER WELSTEIN FREIER ARCHITEKT
DIPLOME D'INGENIEUR ITS ING.-GRAD.

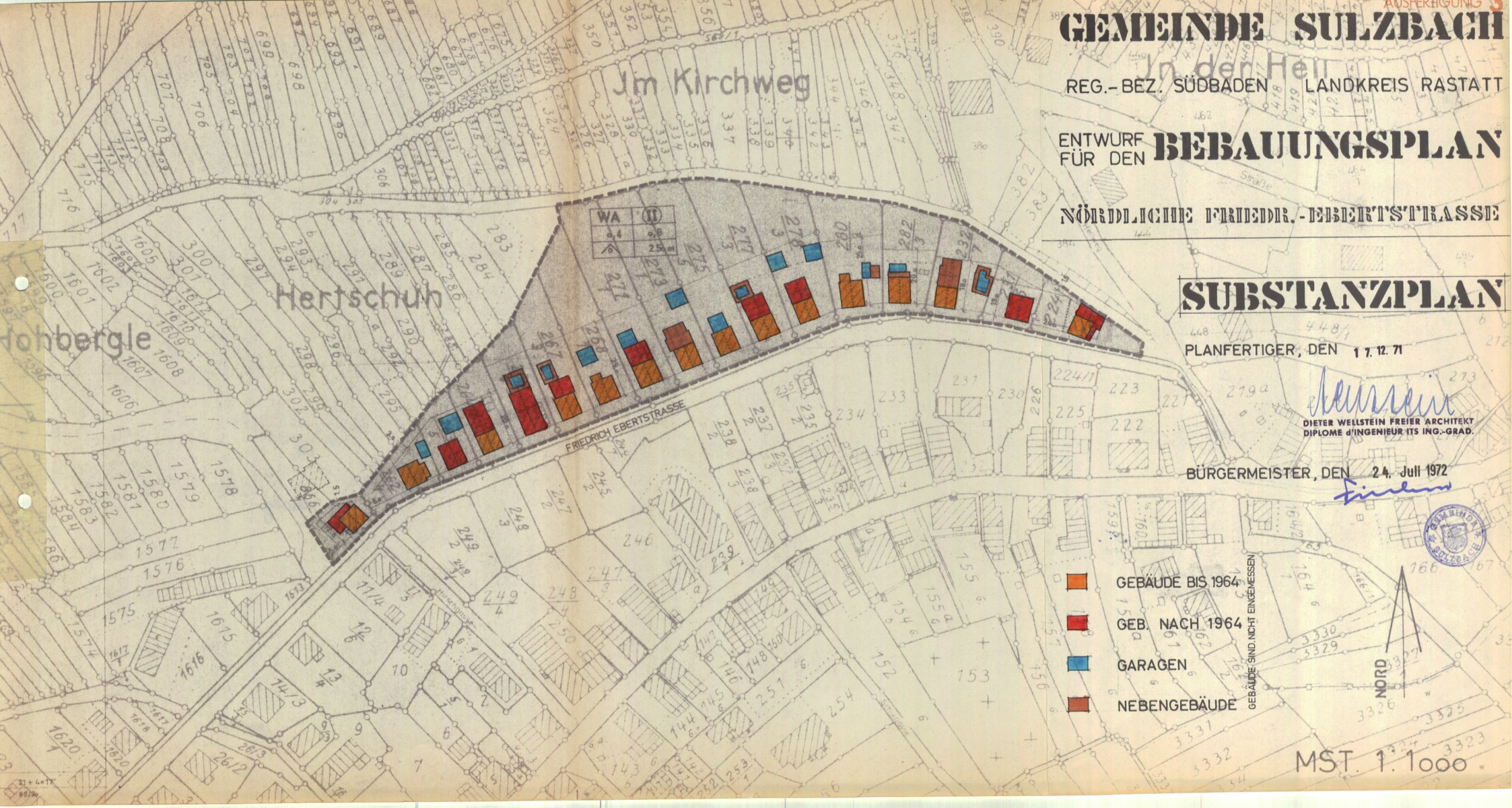
BÜRGERMEISTER, DEN 24. Juli 1972
F. Finkler



-  GEBÄUDE BIS 1964
 -  GEB. NACH 1964
 -  GARAGEN
 -  NEBENGEBÄUDE
- GEBÄUDE SIND NICHT EINGEMESSEN



MST. 1:1000



GEMEINDE SULZBACH

LANDKREIS RASTATT

BEBAUUNGSPLAN " NÖRDLICHE FRIEDRICH-EBERTSTRASSE "

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------------------|----------------|--------------|
| BEGRÜNDUNG | | Seite 1 - 3 |
| RECHTSGRUNDLAGEN | | Seite 4 |
| BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN | | Seite 5 - 10 |
| ÜBERSICHTSPLAN | MST. 1 : 5 000 | 1 Blatt |
| BEBAUUNGSPLAN | MST. 1 : 1 000 | 1 Blatt |
| SUBSTANZPLAN | Mst. 1 : 1 000 | 1 Blatt |

GEMEINDE SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN

LANDKREIS RASTATT

"NÖRDL. FRIEDR.-EBERTSTRASSE"

B E G R Ü N D U N G

I. ALLGEMEIN

Die Gemeinde Sulzbach stellt für die nördliche Friedrich-Ebert-Straße einen Bebauungsplan auf.

1.1 B e s t a n d

Es liegt ein rechtskräftiger Plan über eine Bauplatzumlegung Mst. 1 : 500 aus dem Jahre 1936 vor. In diesem Plan sind neue Baugrundstücke aufgeteilt. Ferner ist eine Bauflucht als Verbindlichkeit in diesem Plan enthalten.

Nach den jetzigen Gegebenheiten befinden sich im Planbereich 17 Baugrundstücke, welche bereits bebaut sind. Baulücken sind nicht vorhanden. Sämtliche bestehende Gebäude haben ein Vollgeschoß und sind mit Steildächern sowie teilweise aufgesetzten Dachaufbauten versehen. Auf Lgb.-Nr. 224 befindet sich jedoch ein 2-geschossiges Wohnhaus mit flachgeneigtem Dach. Die Sockelhöhe beträgt durchschnittlich 1 m über Gelände.

An verschiedenen Wohnhäusern wurden bauliche Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen. Die seiner Zeit an die Wohnhäuser angebauten Ökonomiegebäude sind im Laufe der Jahre abgebaut worden, so daß der Charakter einer Landwirtschaft in diesem Bereich hinfällig geworden ist. Die bauliche Substanz ist verschieden.

Bei fast allen Grundstücken sind Garagen neu erstellt und teilweise neue Bauteile an bestehende Wohnhäuser angebaut worden.

1.2 Neuplanung

Die bestehenden Bebauungsvorschriften über 1-geschossige Bauweise mit Steildach haben sich im Laufe der Jahre überholt. Es besteht hier eine größere Nachfrage nach 2-geschossigen Wohnhäusern mit flachgeneigtem Dach. Die baulichen Veränderungen für diesen Planbereich werden sukzessive erfolgen.

In städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen diese Neufestlegung keine Bedenken, da es ein abgeschlossener und von natürlichen Baugrenzen umgebener Bereich ist.

Die Baulinie für das einzelne Grundstück richtet sich nach den vorhandenen Gebäuden. Es wurde daher auf eine Einmessung verzichtet, da diese ungenau wäre. Hier handelt es sich um eine Übernahme der im Jahre 1936 festgelegten Bauflucht.

Sämtliche Baugrundstücke sind mit Baugrenzen festgelegt und von der Baulinie aus rückwärtig eingemessen.

Die Sockelhöhe wird wie vorhanden beibehalten, und sämtliche Gebäude sind nunmehr 2-geschossig mit flachgeneigtem Dach zu erstellen.

Die bestehenden Grundstücksgrenzen werden nicht verändert, so daß bodenordnende Maßnahmen sich erübrigen. Auch im Bereich der vorhandenen Friedrich-Ebertstraße mit dem angelegten Gehsteig findet keine Veränderung statt. Unter dem Gehweg selbst ist der "Sulzbach" kanalisiert.

1.3 Planunterlagen

Die vorhandene Kartenunterlage Mst. 1 : 1000 wurde vom Planverfasser vervollständigt. Die eingezeichneten bzw. gestrichelten baulichen Anlagen geben jedoch hinsichtlich der Maße keine Gewähr.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach den Unterlagen des in Aufstellung abgeschlossenen Flächennutzungsplanes ist für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO vorgesehen.

3. K o s t e n

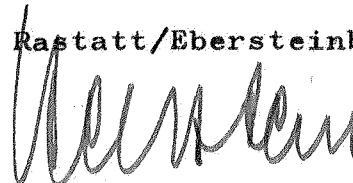
Kosten, welche für die Gemeinde Sulzbach für die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, fallen nicht an.

4. Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die einzelnen Maßnahmen im Vollzug bilden.

17. 12. 71

Planfertiger: Rastatt/Ebersteinburg, den



DIETER WELLSTEIN FREIER ARCHITEKT
DIPLOME D'INGENIEUR ITS ING.-GRAD.

Gemeinde: Sulzbach, den 24. Juli 1972



- 1.1 §§ 1 und 2 sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes
- BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
- 1.2 §§ 1 bis 25 der Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) sowie Ber.
vom 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 I S. 11) und Erlaß
des Innenministerium zur Anwendung der Baunutzungs-
verordnung (Baunutzungserlaß) vom 23. Mai 1969
(GABl. S. 369)
- 1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planin-
halts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965
(BGBl. I S. 21 u. III 213 -1-) und Erlaß des Innen-
ministerium zur Anwendung der Planzeichen-Verordnung
(Planzeichenerlaß) vom 13. April 1966 (GABl. S. 309)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durch-
führung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)
geändert durch Verordnung vom 16. März 1965
(Ges.Bl. S. 62)
- 1.5 Erlaß des Innenministerium über die Aufstellung von
Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplan-
erlaß) vom 11. November 1963 (GABl. S. 665)
- 1.6 Städtebauliche Hinweise für die Ausarbeitung von Be-
bauungsplänen vom 4. Oktober 1965 (Beilage zum
GABl. Nr. 26)
- 1.7 Erlaß des Innenministerium zur Einführung der Richt-
linien der ARGEBau für die Berücksichtigung des Ver-
kehrs im Städtebau in Baden-Württemberg vom 22. Mai
1969 (GABl. S. 376)
- 1.8 §§ 3 Abs. 1 sowie 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der
Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg
vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151)
- 1.9 Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt.

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 WOHNGBIET -WA- (§ 4 BauNVO)
 - 2.1.2.1 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur wie folgt zulässig:
 - 2.1.2.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2.1.2.1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - 2.1.2.1.3 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
 - 2.1.2.2 Nicht zugelassen sind:
 - 2.1.2.2.1 Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.
 - 2.1.2.2.2 Gartenbaubetriebe
 - 2.1.2.2.3 Tankstellen
 - 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 Plan-
eintragungen nur zulässig:
- 2.3.1.1 offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO
- 2.3.1.2 nur Einzelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO
- 2.3.2 ÜBERBAUBARE u. NICHTÜBERBAU-
BARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) 1.b BBauG)
- 2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
sind Nebenanlagen nach 3.2.1 zugelassen; Ga-
ragen und Nebengebäude sowie Stellplätze nach
3.1.6 sind nicht 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
bestehenden Sockelhöhen.
- 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 innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.

3.1.3 AUFENTHALTSRÄUME DACHGESCHOSS

- 3.1.3.1 Der Einbau von Aufenthaltsräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses ist nicht gestattet. Im übrigen gilt § 67 der LBO.

3.1.4 SOCKELHÖHE

- 3.1.4.1 siehe 2.4

3.1.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE

- 3.1.5.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muss mindestens 10 m betragen.

3.1.6 NEBENGEBÄUDE u. GARAGEN

- 3.1.6.1 Diese sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

- 3.1.6.2 Vorgeschriebene Dachform:

Flachdach mittels Betondecke bis max. 5 Grad Neigung oder Giebeldach mit einer Dachneigung zwischen 20 - 25 Grad.

- 3.1.6.3 Höchste Höhe bei der Einfahrt bei Flachdach (Außenmaß 2,50 m)

- 3.1.6.4 Traufenhöhe bei Giebeldach 3,00 m.

- 3.1.6.5 Nebengebäude und Garagen sind als ein einheitlicher Baukörper zusammen zu fassen.

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 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.

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

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

3.2.2.3.1 Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

3.2.3 GARAGEN- u. STELLPLÄTZE

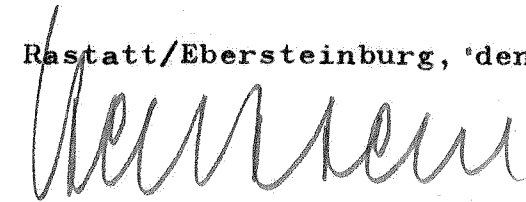
3.2.3.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in den kanalisierten Sulzbach einzuleiten.

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 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 1,50 m zugelassen.
- 3.2.4.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Planfertiger: Rastatt/Ebersteinburg, den 17.12.71



DIETER WELLSTEIN FREIER ARCHITEKT
DIPLOME D'INGENIEUR ITS ING.-GRAD.

Gemeinde: Sulzbach, den 24. Juli 1972



GEMEINDE SULZBACH

LANDKREIS RASTATT

BEBAUUNGSPLAN " NÖRDLICHE FRIEDRICH-EBERTSTRASSE "

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

Seite 1 - 3

RECHTSGRUNDLAGEN

Seite 4

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 - 10

ÜBERSICHTSPLAN

MST. 1 : 5 000

1 Blatt

BEBAUUNGSPLAN

MST. 1 : 1 000

1 Blatt

SUBSTANZPLAN

Mst. 1 : 1 000

1 Blatt

GEMEINDE SULZBACH
LANDKREIS RASTATT

BEBAUUNGSPLAN
"NÖRDL. FRIEDR.-EBERTSTRASSE"

B E G R Ü N D U N G

I. ALLGEMEIN

Die Gemeinde Sulzbach stellt für die nördliche Friedrich-Ebert-Straße einen Bebauungsplan auf.

1.1 B e s t a n d

Es liegt ein rechtskräftiger Plan über eine Bauplatzumlegung Mst. 1 : 500 aus dem Jahre 1936 vor. In diesem Plan sind neue Baugrundstücke aufgeteilt. Ferner ist eine Bauflucht als Verbindlichkeit in diesem Plan enthalten.

Nach den jetzigen Gegebenheiten befinden sich im Planbereich 17 Baugrundstücke, welche bereits bebaut sind. Baulücken sind nicht vorhanden. Sämtliche bestehende Gebäude haben ein Vollgeschoß und sind mit Steildächern sowie teilweise aufgesetzten Dachaufbauten versehen. Auf Lgb.-Nr. 224 befindet sich jedoch ein 2-geschossiges Wohnhaus mit flachgeneigtem Dach. Die Sockelhöhe beträgt durchschnittlich 1 m über Gelände.

An verschiedenen Wohnhäusern wurden bauliche Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen. Die seiner Zeit an die Wohnhäuser angebauten Ökonomiegebäude sind im Laufe der Jahre abgebaut worden, so daß der Charakter einer Landwirtschaft in diesem Bereich hinfällig geworden ist. Die bauliche Substanz ist verschieden.

Bei fast allen Grundstücken sind Garagen neu erstellt und teilweise neue Bauteile an bestehende Wohnhäuser angebaut worden.

1.2 Neuplanung

Die bestehenden Bebauungsvorschriften über 1-geschossige Bauweise mit Steildach haben sich im Laufe der Jahre überholt. Es besteht hier eine größere Nachfrage nach 2-geschossigen Wohnhäusern mit flachgeneigtem Dach. Die baulichen Veränderungen für diesen Planbereich werden sukzessive erfolgen.

In städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen diese Neufestlegung keine Bedenken, da es ein abgeschlossener und von natürlichen Baugrenzen umgebener Bereich ist.

Die Baulinie für das einzelne Grundstück richtet sich nach den vorhandenen Gebäuden. Es wurde daher auf eine Einmessung verzichtet, da diese ungenau wäre. Hier handelt es sich um eine Übernahme der im Jahre 1936 festgelegten Bauflucht.

Sämtliche Baugrundstücke sind mit Baugrenzen festgelegt und von der Baulinie aus rückwärtig eingemessen.

Die Sockelhöhe wird wie vorhanden beibehalten, und sämtliche Gebäude sind nunmehr 2-geschossig mit flachgeneigtem Dach zu erstellen.

Die bestehenden Grundstücksgrenzen werden nicht verändert, so daß bodenordnende Maßnahmen sich erübrigen. Auch im Bereich der vorhandenen Friedrich-Ebertstraße mit dem angelegten Gehsteig findet keine Veränderung statt. Unter dem Gehweg selbst ist der "Sulzbach" kanalisiert.

1.3 Planunterlagen

Die vorhandene Kartenunterlage Mst. 1 : 1000 wurde vom Planverfasser vervollständigt. Die eingezeichneten bzw. gestrichelten baulichen Anlagen geben jedoch hinsichtlich der Maße keine Gewähr.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach den Unterlagen des in Aufstellung abgeschlossenen Flächennutzungsplanes ist für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO vorgesehen.

3. K o s t e n

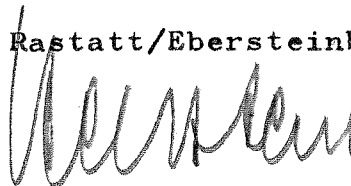
Kosten, welche für die Gemeinde Sulzbach für die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, fallen nicht an.

4. Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die einzelnen Maßnahmen im Vollzug bilden.

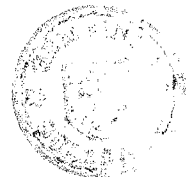
17.12.71

Planfertiger: Rastatt/Ebersteinburg, den



DIETER WELLSTEIN FREIER ARCHITEKT
DIPLOME D'INGENIEUR ITS ING.-GRAD.

Gemeinde: Sulzbach, den 24. Juli 1972



- 1.1 §§ 1 und 2 sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes
- BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
- 1.2 §§ 1 bis 25 der Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) sowie Ber.
vom 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 I S. 11) und Erlaß
des Innenministerium zur Anwendung der Baunutzungs-
verordnung (Baunutzungserlaß) vom 23. Mai 1969
(GABl. S. 369)
- 1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planin-
halts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965
(BGBl. I S.21 u. III 213 -1-) und Erlaß des Innen-
ministerium zur Anwendung der Planzeichen-Verordnung
(Planzeichenerlaß) vom 13. April 1966 (GABl. S.309)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durch-
führung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208)
geändert durch Verordnung vom 16. März 1965
(Ges.Bl. S. 62)
- 1.5 Erlaß des Innenministerium über die Aufstellung von
Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplan-
erlaß) vom 11. November 1963 (GABl. S.665)
- 1.6 Städtebauliche Hinweise für die Ausarbeitung von Be-
bauungsplänen vom 4. Oktober 1965 (Beilage zum
GABl. Nr. 26)
- 1.7 Erlaß des Innenministerium zur Einführung der Richt-
linien der ARGEBAU für die Berücksichtigung des Ver-
kehrs im Städtebau in Baden-Württemberg vom 22. Mai
1969 (GABl. S. 376)
- 1.8 §§ 3 Abs. 1 sowie 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der
Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg
vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151)
- 1.9 Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt.

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 WOHNGBIET -WA- (§ 4 BauNVO)
 - 2.1.2.1 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur wie folgt zulässig:
 - 2.1.2.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2.1.2.1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - 2.1.2.1.3 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Neben-erwerbsstellen.
 - 2.1.2.2 Nicht zugelassen sind:
 - 2.1.2.2.1 Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.
 - 2.1.2.2.2 Gartenbaubetriebe
 - 2.1.2.2.3 Tankstellen
 - 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 Plan-
eintragungen nur zulässig:
 - 2.3.1.1 offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO
 - 2.3.1.2 nur Einzelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO
- 2.3.2 ÜBERBAUBARE u. NICHTÜBERBAU-
BARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) 1.b BBauG)
 - 2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
sind Nebenanlagen nach 3.2.1 zugelassen; Ga-
ragen und Nebengebäude sowie Stellplätze nach
3.1.6 sind nicht 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
bestehenden Sockelhöhen.
 - 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 innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.

- 2.6 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 5 BBauG)
- 2.6.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen.
- 2.7 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (2) BBauG)
- 2.7.1 Die geplante Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Planeintrag festgelegt.

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.
- 3.1.1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 3.1.1.4 Die Dachneigung und Dachform ergibt sich aus dem Planeintrag und ist zwingend festgelegt.
- 3.1.1.5 Walmdächer sind nicht zugelassen.
- 3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDE
- 3.1.2.1 Höhe der Gebäude von Oberkante Rohdecke Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt Außenwandlängsseite / Sparrenoberkante:
5,75 m bei 2-geschossigen Gebäuden

3.1.3 AUFENTHALTSRÄUME DACHGESCHOSS

- 3.1.3.1 Der Einbau von Aufenthaltsräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses ist nicht gestattet. Im übrigen gilt § 67 der LBO.

3.1.4 SOCKELHÖHE

- 3.1.4.1 siehe 2.4

3.1.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE

- 3.1.5.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muss mindestens 10 m betragen.

3.1.6 NEBENGEBÄUDE u. GARAGEN

- 3.1.6.1 Diese sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.1.6.2 Vorgeschriebene Dachform:

Flachdach mittels Betondecke bis max. 5 Grad Neigung oder Giebeldach mit einer Dachneigung zwischen 20 - 25 Grad.

- 3.1.6.3 Höchste Höhe bei der Einfahrt bei Flachdach (Außenmaß 2,50 m)

- 3.1.6.4 Traufenhöhe bei Giebeldach 3,00 m.

- 3.1.6.5 Nebengebäude und Garagen sind als ein einheitlicher Baukörper zusammen zu fassen.

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 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.

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

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

3.2.2.3.1 Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

3.2.3 GARAGEN- u. STELLPLÄTZE

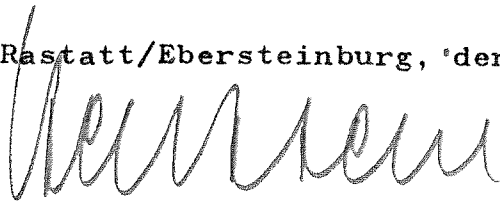
3.2.3.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in den kanalisierten Sulzbach einzuleiten.

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 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 1,50 m zugelassen.
- 3.2.4.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Planfertiger: Rastatt/Ebersteinburg, den ^{17.12.71}



DIETER WELLSTEIN FREIER ARCHITEKT
DIPLOME d'INGENIEUR ITS ING.-GRAD.

Gemeinde: Sulzbach, den 24. Juli 1972

