

Bebauungsplan
Gemeinde Sulzbach Krs. Rastatt

1:1000
 Anlage Nr. 1
 5. Partikung

Gewinn „Herrenwiesen“

Straßen- und Baulinienplan für Wohngebäude

Erläuterung:

- bestehende Gebäude
 - 2-gesch. Gebäude mit flachem Dach (25°-30°)
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - Flächen für Stellplätze oder Garagen
 - GGa = Gemeinschaftsgarage mit Flachdach
 - Baulinie
 - Überbaubare Grundstücksfläche (WA) Allgemeines Wohngebiet
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - öffentliche Rasenfläche
 - bestehende Kanalisation
 - geplante Kanalisation
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - private Wegfläche
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - aufzuhobende Grundstücksgrenzen
 - gepl. Grundstücksgrenzen
 - Planungsgebietsgrenze
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

GEPLANT: 18 & 87

AUFGESTELLT:

Ing.-Büro für Tiefbau
 Dr. Ing. h.c. h. c. Sieber
 Oligohalmschloß
 Mühlbach 24 - Telefon 4000 808

Nach § 2 Abs. 18 BauG vom 23.6.66
 durch Beschluß des Gemeinderates
 vom 3.3.1967
 Sulzbach, den 3.3.1967
 Der Bürgermeister *[Signature]*

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

Nach § 2 Abs. 6 D BauG vom 23.6.66
 in der Zeit
 vom 23.5.67 bis 26.6.67
 Die ortsübliche Bekanntmachung
 erfolgt am 3.3.1967

Nach § 12 B BauG vom 23.6.66
 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Nr. 3 GO
 am
 Sulzbach, den

Der Bürgermeister *[Signature]*

Der Bürgermeister

GENEHMIGT

RECHTSKRÄFTIG:

Nach § 11 B BauG vom 23.6.66
 vom Landratsamt
 Rastatt am 27.12.1967
 [Il. Haupt- u. Rep. Bm.
 Wöhe, Frau Hebel,
 Dr. Ing. h.c. h. c. Sieber
 am 7.1.1976
 Originalplan ist dort.]

Nach § 12 B BauG vom 23.6.66
 durch Bekanntmachung vom
 öffentlich ausgelegt vom
 Sulzbach, den
 Der Bürgermeister



Bebauungsplan
 Gemeinde Sulzbach Krs. Rastatt
 Zum Antrag vom 18. 1. 07
 Anlage Nr. 5
5 Fertigung

Gewinn „Herrenwiesen“
 Straßen- und Baulinienplan für Garagen

- Erläuterung:**
- bestehende Gebäude
 - 2-gesch. Gebäude mit flachen Dach (25°-30°)
Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - Flächen für Stellplätze oder Garagen
GGa = Gemeinschaftsgarage mit Flachdach
 - Baulinie
 - Überbaubare Grundstücksfläche (WA) Allgemeines Wohngebiet
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - öffentliche Rasenfläche
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - private Wegfläche
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - gepl. Grundstücksgrenzen
 - Planungsgebietsgrenze
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

GEPLANT: 18. 1. 07
 AUFGESTELLT:
 Nach § 2 Abs. 18 Bau O. vom 23. 6. 06
 durch Beschluss des Gemeinderates
 vom 2. 8. 07 bis 26. 6. 07
 Sulzbach, den 5. 5. 1907
 Bürgermeister *Einhorn*

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN: 26. 6. 07
 Nach § 2 Abs. 8 Bau O. vom 23. 6. 06
 in der Zeit
 vom 2. 8. 07 bis 26. 6. 07
 Die ortsübliche Bekanntmachung
 erfolgt am 5. 5. 1907
 Der Bürgermeister *Einhorn*

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
 Nach § 18 Bau O. vom 23. 6. 06
 in Verbindung mit § 39 Abs. 2 Nr. 3 GO
 am
 Sulzbach, den
 Der Bürgermeister *Einhorn*

GEHEMIGT:
 Nach § 18 Bau O. vom 23. 6. 06
 Der Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG:
 Nach § 18 Bau O. vom 23. 6. 06
 durch Bekanntmachung vom
 öffentlich ausgelegen vom
 Sulzbach, den
 Der Bürgermeister

zum Antrag vom 10. 4. 67
gehörig
Anlage Nr. 5
..... 5 Fertigung

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

zum Bebauungsplan für das Gewann Herrenwiesen und für die Bebauung an alter Landstrasse (ehem. L. II O Nr. 52) Sulzbach, Landkreis Rastatt.

A. Rechtsgrundlagen

1. *§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB. I.S. 341)(BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I.S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBI. I. S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 Bau NVO.

§ 2

Ausnahmen

soweit in § 4 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind so sind diese kein Bestandteil des Bebauungsplanes mit Ausnahme § 4, Abs. 3, Satz 6.) Bau NVO, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen können an der Rückseite der Garagen angebaut werden, soweit die im Strassen- u. Baulinienplan für Garagen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaut wird.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- 1.) Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festlegung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.
- 2.) Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 Bau NVO eine geringere Geschossflächenzahl festgesetzt ist.

§ 5

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- 1.) Die Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,30
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Strassen - u- Baulinienplan. für Wohngebäude (Anlage Nr. 4)
- 2.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3.) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 Bau NVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.) Soweit im Strassen-u. Baulinienplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Bau NVO.
- 3.) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Strassen- u- Baulinienplan. massgebend.

§ 7

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 Bau NVO nicht zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1.) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muss mindestens 8,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 4,00 m betragen muss, sofern der Strassen- und Baulinienplan keine anderen Festsetzungen enthält.
- 2.) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
 - 2.) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:
bei zweigeschossigen Gebäuden 16,0 m soweit im Straßen- u. Baulinienplan keine geringen Bebauungstiefen festgelegt werden.
 - 3.) Die Höhe der Gebäude wird durch Eintragung der Sockelhöhe, sowie durch die Eintragung der max. Traufhöhe in den jeweiligen Grundstücksquerschnitten (Anlage Nr. 7.) festgesetzt.
 - 4.) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden $25^{\circ} - 30^{\circ}$ betragen.
Für die Dachdeckung ist hartes, nichtglänzendes Material zu verwenden.
Es sind grundsätzlich Giebeldächer anzuordnen. Walm-dächer werden nicht zugelassen.
 - 5.) Kniestöcke sind nicht zugelassen
-
- 6.) Im Dachraum ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet.
Diese Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen. Der Einbau von Wohnräumen im innen liegenden Teil des Dachgeschosses ist nicht gestattet.
 - 7.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1.) In Berücksichtigung ~~auf der~~ natürlichen Geländeverhältnisse sind die Garagen im vorderen Teil der Grundstücke angeordnet.

Die Höhe der Garagenfussböden ist in den jeweiligen Grundstücksquerschnitten festgelegt.

Die Vorplätze vor den Garagen sind als Kfz- Stellflächen zu befestigen und dürfen vorne nicht eingefriedigt werden, sodass von der Straße eine freie Zufahrt zu den Garagen, bzw. zu den Stellplätzen entsteht.

- 2.) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig als Garagen mit Flachdach erstellt werden.
Sie dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Aussenmass) nicht überschreiten.
Die Festsetzung der Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan für Garagen.

Ein Abstellraum für Gartengeräte und dergleichen mit einer max. Grösse von 12 qm Nutzfläche kann ausnahmsweise mit eingebaut werden

- 3.) Garagen im Kellergeschoss der Hauptgebäude sind nicht zugelassen.

§ 11

Einfriedigungen

- 1.) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

- a) Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
- b) Quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
- c) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Mass von 0,80 m nicht überschreiten. Im übrigen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 16. 5. 1965.
- d) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- e) Die Vorplätze vor den Garagen sind als Stellflächen zu befestigen und dürfen vor den jeweiligen Doppelgaragen nicht eingefriedigt werden, sodass eine freie Zufahrt zu den Garagen entsteht. Sie sind für die jeweiligen Gemeinschaftsgaragen einheitlich zu gestalten.
Die seitliche Einfriedigung der Stellflächen vor den Garagen ist ab einem Abstand von 5,00 m von der Strassenbegrenzungslinie abzuwinkeln, sodass eine Verbreiterung der Einfahrten entsteht. (Siehe Eintragung im Strassen- u. Baulinienplan für Garagen.)

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen auf den Grundstücken sind nach den jeweiligen Grundstücksquerschnitten auszuführen.
Die hintere Sockelhöhe der Hauptgebäude darf im Höchst-falle 1,20 m betragen. (Siehe Anlage Nr. 7)
Böschungswinkel von Auftragungen sind möglichst flach zu halten und die Übergänge zu anderen Geländeneigungen auszurunden.
Die nachbarlichen Verhältnisse sind hierbei zu berücksichtigen.

- 2.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten mit Rasenflächen und Ziergehölze anzulegen und zu unterhalten.

§ 13

Entwässerung

- 1.) Häusliche Abwasser sind - in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
(Bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen)

- 2.) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

- 1.) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Genehmigungsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weiter Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

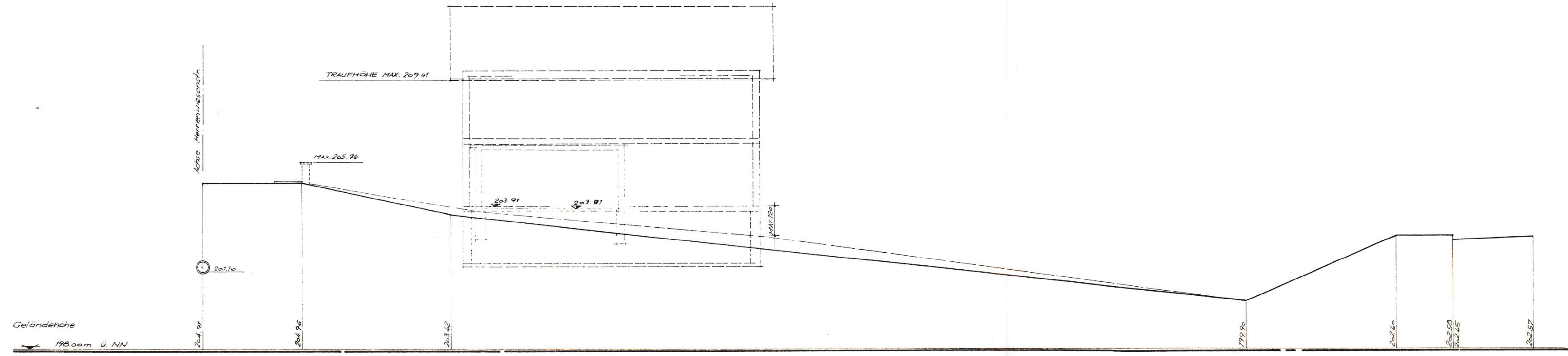
Sulzbach , den 10. 4. 67

Für die Gemeindeverwaltung :
Der Bürgermeister :



Planer : 10. 4. 67

Ing.-Büro für Tiefbau
Kühn - Nieber
Stigheim 11c, Hastatt
Wülst 14, 100 22/23



Bebauungs-Plan
 Gemeinde Sulzbach
 Gewinn „Herrenwieser“

Profil 2			
Auftrag S 11/66	Plan-Nr.: 4	Maßstab: 1:100	
Sulzbach, den 10. 4. 67	Datum:	Name:	Ötigheim, den 10. 4. 67
Entw.		Aufgestellt:	
o.gez. 20.3.67	Datt	Ingenieurbüro für Tiefbau	
A.gez.		KOHN, SIEBER	
geprüft		7556 ÖTIGHEIM	
Anderu.		Mühlstraße 74 Telefon Rastatt 2932	

Geländehöhe
 198.00m U. NN

Bürgermeister:
Fischer



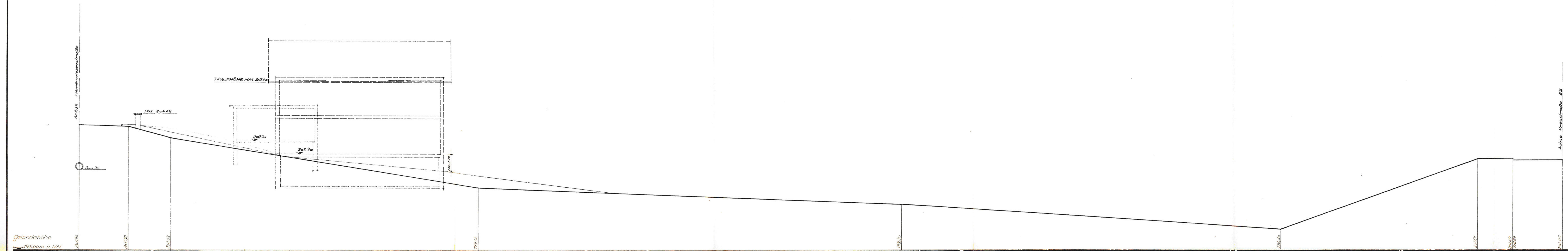
Bebauungs-Plan
 Gemeinde Sulzbach
 Gewinn „Herrenwiesen“

Profil 3		
Antrag 5/1/66	Plan-Nr. 5	Maßstab: 1/100
Sulzbach, den 10. 4. 67	Datum: 10. 4. 67	Name: Ortsgemein, den 10. 4. 67
Entw.		Aufgestellt:
o. gez. 16.3.67	2007	Ingenieurbüro für Tiefbau
A. gez.		KÖHNIGER
geprüft		Baumgenosse 7556 OTTIGHEIM
Bürgermeister:		Mitbestimmte 74 Telefon Rustell 2932
Anderw.		



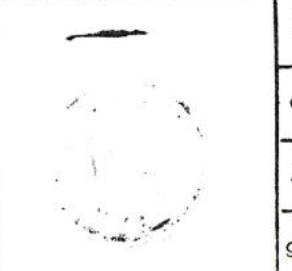
Bebauungs-Plan
 Gemeinde Sulzbach
 Gewinn „Herrenwiesen“

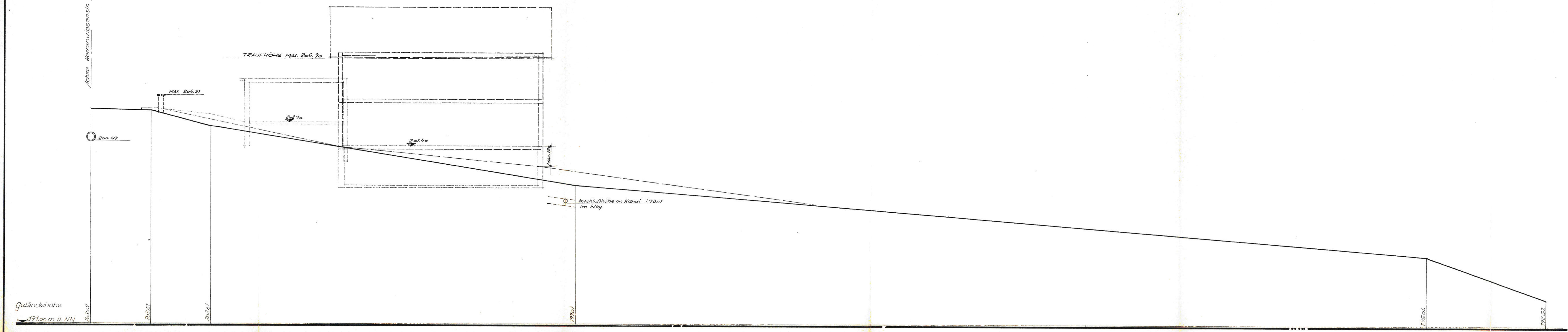
Profil 4		
Auftrag 5/1/66	Plan-Nr. 6	Maßstab: 1:100
Sulzbach, den 5. 5. 67	Datum: 10. 3. 67	Name: Ortsgemein, den 10. 4. 67
Entw.		Aufgestellt:
a. gez. 16. 3. 67	Zarr	Ingenieurbüro für Tiefbau
A. gez.		KOHM, SIFBER
geprüft		7556 OTTIGHEIM
Bürgermeister:		Mühlstraße 74 Telefon Rastatt 2932
Anderu.		



Bebauungs-Plan
Gemeinde Sulzbach
 Gewinn „Herrenwiesen“

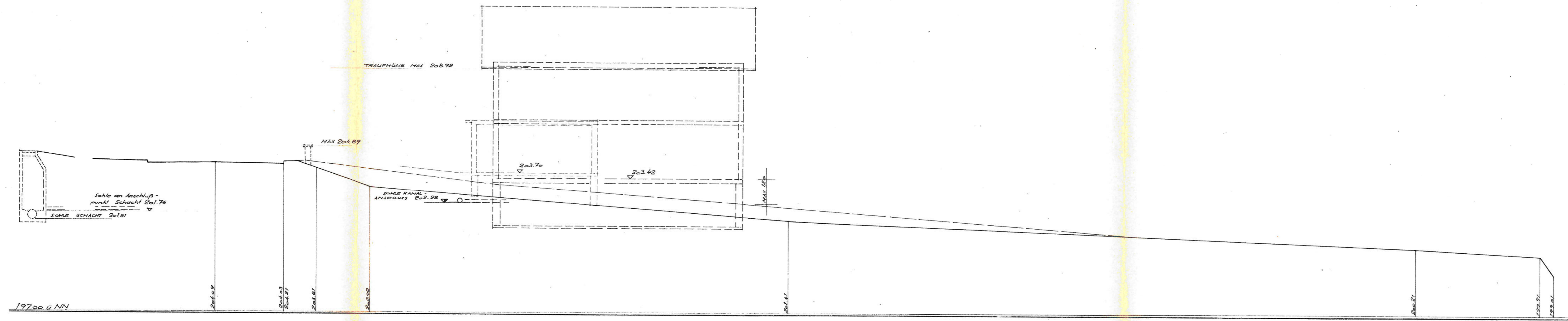
Profil 5

Auftrag S 11/66	Plan-Nr.: 7	Maßstab: 1:100	
Sulzbach, den 5. 5. 67	Datum:	Name: Otigheim, den 10. 4. 67	
 Bürgermeister: <i>F. F. F.</i>	Entw.	Aufgestellt: Ingenieurbüro für Tiefbau KÜHN-SIEBER Ingenieurbüro 7556 OTIGHEIM Mühlenstraße 24 Telefon Kusturt 2932	
	a. gez. 9.3.67		Quadrat
	A. gez.		
	geprüft		
	Änderu.		



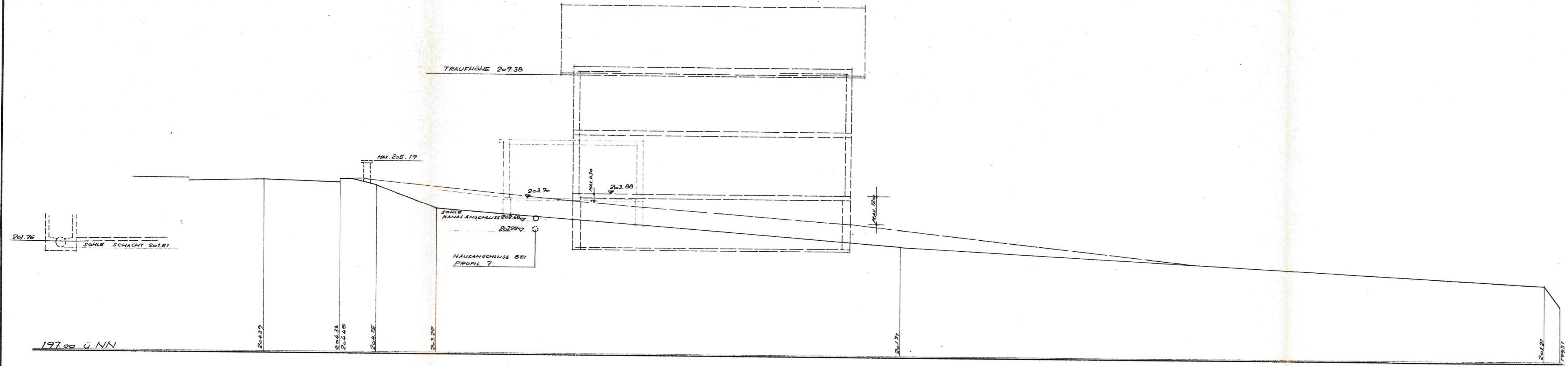
Bebauungs-Plan
 Gemeinde Sulzbach
 Gewann „Herrenwiesen“

Profil 6			
Auftrag 511/66	Plan-Nr.: 8	Maßstab: 1:100	
Sulzbach, den 5. 5. 67 a. 36	Datum:	Name:	Ottigheim, den 10. 4. 87.
Entw.		Aufgestellt:	
a. gez. 93/67 Rev. 0/08		Ingenieurbüro für Hoffmann	
A. gez.		KOHLSCHÜBER Bauingenieure 7556 OTTIGHEIM	
geprüft		22. Oktober 87 Erlaubnis Nr. 10/87	
Baugemeister: Fischer			



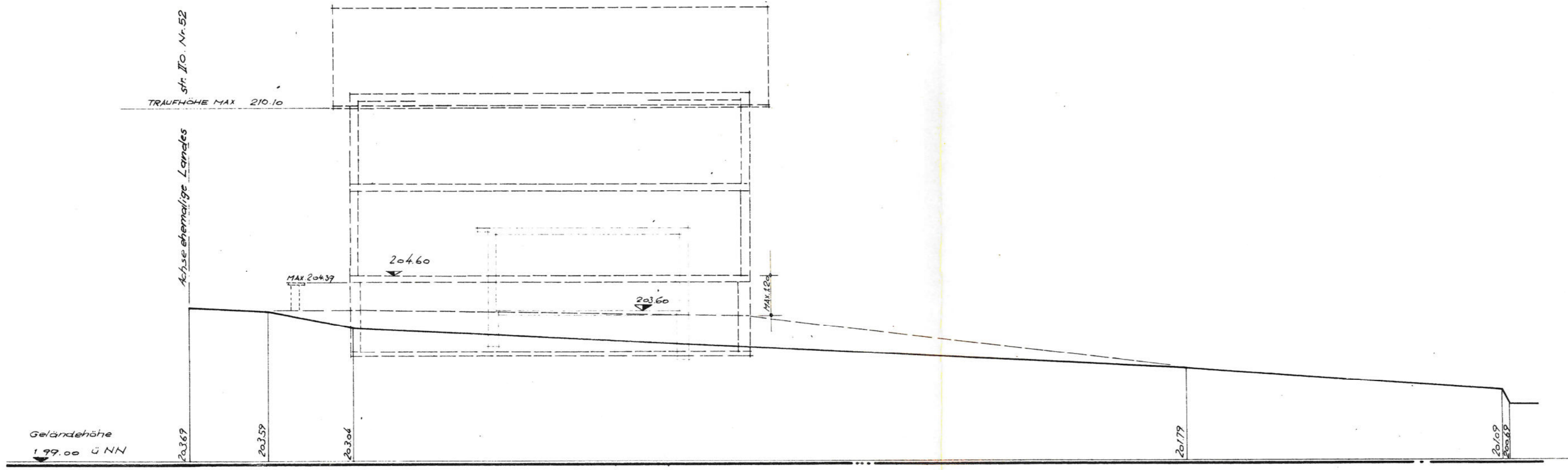
Bebauungs-Plan
 Gemeinde Sulzbach
 Gewinn „Herrenwiesen“

Profil 7			
Auftrag S 11/66	Plan-Nr.: 9	Maßstab: 1:100	
Sulzbach, den 5.5.67	0.29	Datum:	Name: Otighim, den 10. 4. 67
Entw.		Aufgestellt:	
a. gez. 13. 4. 67	Darr	Ingenieurbüro für Tiefbau	
A. gez.		KUMMELEBER	
geprüft		Bautechniker	
Bürgermeister:		7556 OTIGHEIM	
Änderu.		Mühlstraße 74 Telefon Rostatt 2932	



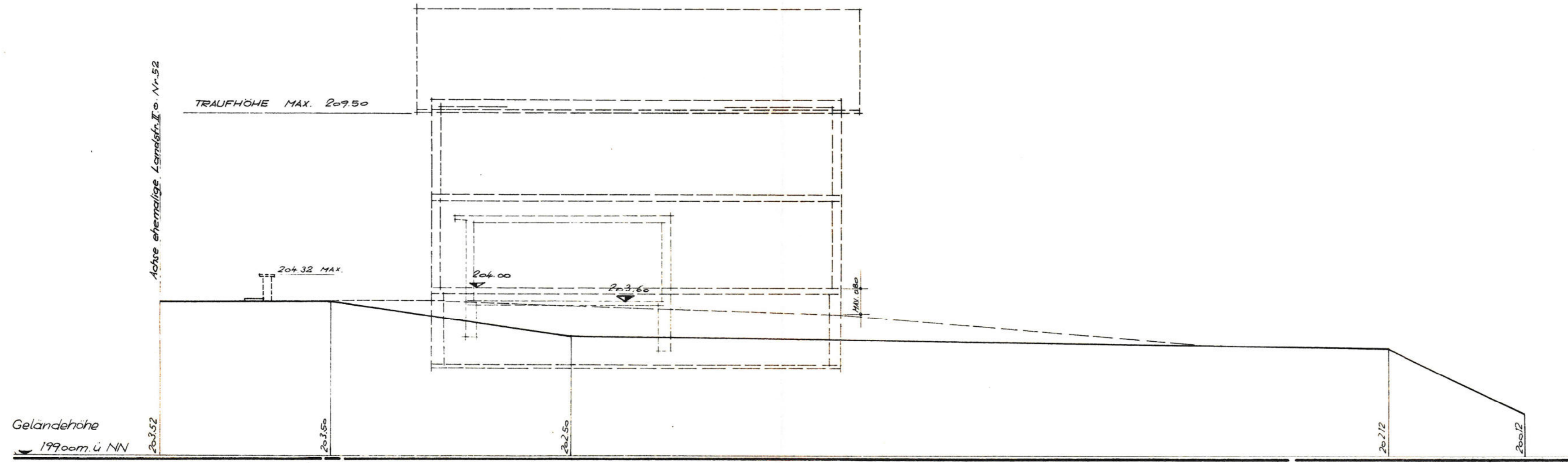
Bebauungs -Plan
 Gemeinde Sulzbach
 Gewinn „Herrenwiesen“

Profil 8			
Auftrag 511/66	Plan-Nr. 9a	Maßstab: 1/100	
Sulzbach, den 5. 5. 67	029	Datum:	Name: Otigheim, den 10. 4. 67
	Entw.		Aufgestellt:
	o. gez. 13. 4. 67	Dort	Ingenieurbüro für Tiefbau
	A. gez.		KUHNSIEBER
	geprüft		7556 OTIGHEIM
	Änderu.		MühlstraÙe 74 Telefon Rastatt 2932
Bürgermeister:			



Bebauungs-Plan
 Gemeinde Sulzbach
 Gewinn „Herrenwiesen“

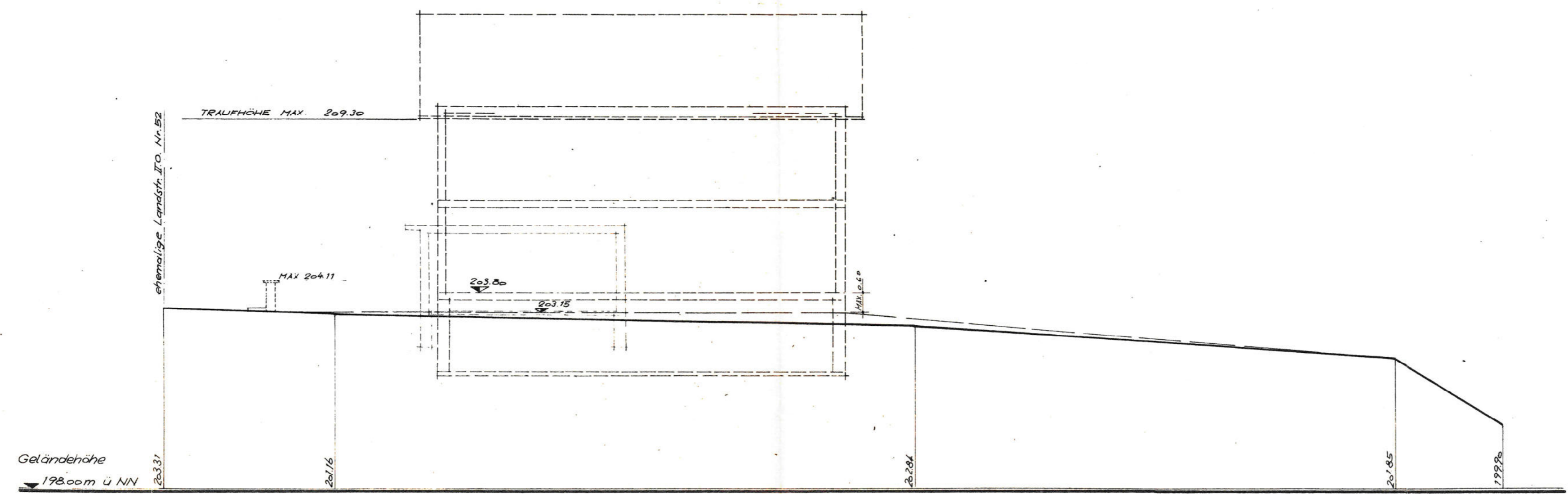
Profil 11			
Auftrag 511/66	Plan-Nr. 12	Maßstab: 1:100	
Sulzbach, den 5.5.67	0 21	Datum: 20.3.67	Name: Ortigheim, den 10. 4. 67
Entw. o.gez. A.gez. geprüft Änder.			Aufgestellt:
			Ingenieurbüro für Tiefbau
			KOHN, SILBER
			7556 OTIGHEIM
			Mühlstraße 74 Telefon Kollt 2032
Bürgermeister:			



Bebauungs-Plan
 Gemeinde Sulzbach
 Gewann „Herrenwiesen“

Profil 12			
Auftrag 511/66	Plan-Nr. 13	Maßstab: 1:100	
Sulzbach i.d. S. 5. 6. 7. 20	Datum:	Platte:	Ungheuer, den 10. 4. 67
Entw.			Aufgestellt:
0. gez. 20.3.67	Zorn		Ingenieurbüro für Talspu
A. gez.			KÜHN, SIEBER Ingenieur
geprüft			7556 OTIGHEIM
Änderu.			Mühlstraße 74 Talspu Rostatt 2932

Bürgermeister:
 Finck



Beb.-Plan
 Gemeinde Sulzbach
 Gewinn „Herrenwiesen“

Profil 13				
Auftrag S11/66	Plan-Nr. 14	Maßstab: 1:100		
Sulzbach den 5.5.67	0.20	Datum:	Name: Orighcim, den 0. 4. 67.	
	Entw.		Aufgestellt: Ingenieurbüro für Tiefbau KUHNLEBER Bauingenieur 7556 OTTIGHEIM Mühistr. 74 Telefon Kastatt 2932	
	o. gez.	20.3.67		Datt
	A. gez.			
	geprüft			
	Änderu.			
Bürgermeister: <i>timend</i>				