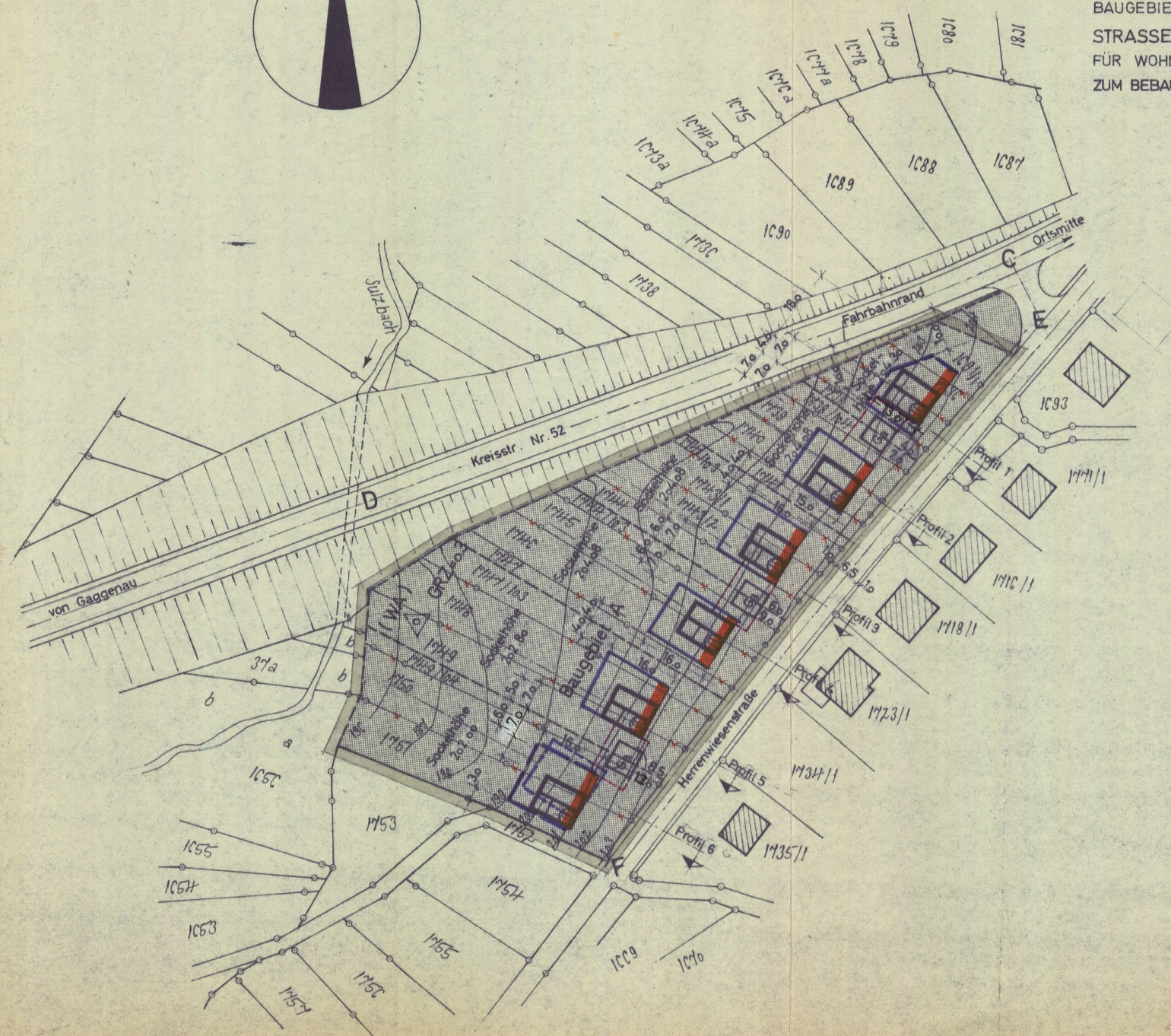
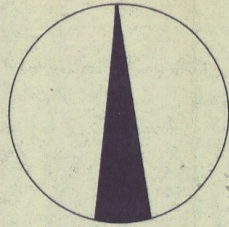


ÄNDERUNG AM  
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE  
SULZBACH, LANDKREIS RASTATT

BAUGEBIET A)  
STRASSEN - U. BAULINIENPLAN  
FÜR WOHNGEBÄUDE M. 1:1000  
ZUM BEBAUUNGSPLAN VOM 10.4.67 GEHÖRIG

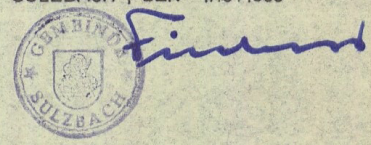


- ERLÄUTERUNGEN :
- BESTEHENDE BAUGRENZEN
  - - - AUZUHEBENDE BAUGRENZEN
  - GEPLANTE BAUGRENZEN

GEPLANT :  
ÖTIGHEIM, DEN 11.8.1969

Ing.-Büro für Tiefbau  
Bauingenieure Kühn-Sieber  
Ötigheim, Krs. Rastatt  
Mühstr. 14 - Telefon 2022/28

AUFGESTELLT :  
SULZBACH, DEN 11.8.1969



ÄNDERUNG AM  
 BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE  
 SULZBACH, LANDKREIS RASTATT

BAUGEBIET A)  
 STRASSEN - U. BAULINIENPLAN  
 FÜR GARAGEN M. 1:1000  
 ZUM BEBAUUNGSPLAN VOM 10.4.67 GEHÖRIG

ERLÄUTERUNGEN :  
 — BESTEHENDE BAUGRENZEN  
 — AUZUHEBENDE BAUGRENZEN  
 — GEPLANTE BAUGRENZEN

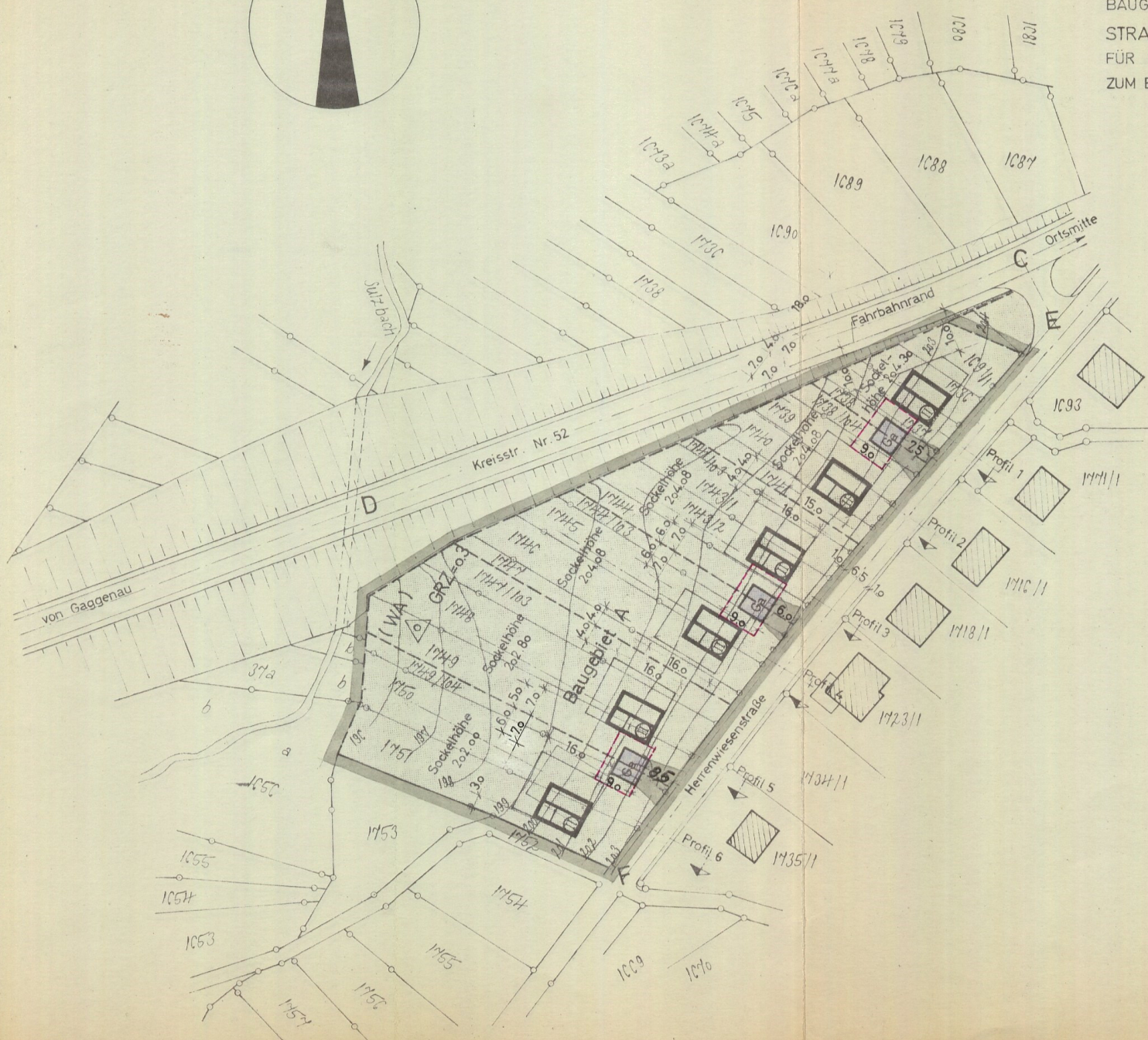
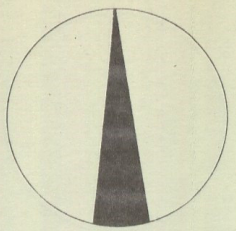
GEPLANT :  
 ÖTIGHEIM, DEN 11.8.1969

Ing.-Büro für Tiefbau  
 Bauingenieur Kühn - Sieber  
 Ötigheim, Krs. Rastatt  
 Mühltr./4 - Telefon 2022/23

AUFGESTELLT :  
 SULZBACH, DEN 11.8.1969



*Finwand*



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. Walmdächer 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.) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1.) In Berücksichtigung ~~auf der~~ natürlichen Gelände-  
hältnisse sind die Garagen im vorderen Teil der Grund-  
stücke angeordnet.

Die Höhe der Garagenfussböden ist in den jeweiligen Grundstücks-  
querschnitten festgelegt.

Die Vorplätze vor den Garagen sind als Kfz- Stellflächen zu befestigen  
und dürfen vorne nicht eingefriedigt werden, sodass von der Stra-  
ße 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 (Aussen-  
mass) nicht überschreiten.  
Die Festsetzung der Baulinien, Baugrenzen und Bebauungs-  
tiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Bau-  
linienplan. für Garagen.  
Ein Abstellraum für Gartengeräte und dergleichen mit einer  
max. Grösse von 12 qm Nutzfläche kann ausnahmsweise mit ein-  
gebaut werden
- 3.) Garagen im Kellergeschoss der Hauptgebäude sind nicht zuge-  
lassen.

§ 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  
Winkelisen 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 Gemein-  
schaftsgaragen einheitlich zu gestalten.  
Die seitliche Einfriedigung der Stellflächen vor den Ga-  
ragen ist ab einem Abstand von 5,00 m von der Strassenbe-  
grenzungslinie abzuwinkeln, sodass eine Verbreiterung der  
Einfahrten entsteht. (Siehe Eintragung im Strassen- u. Bau-  
linienplan 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.

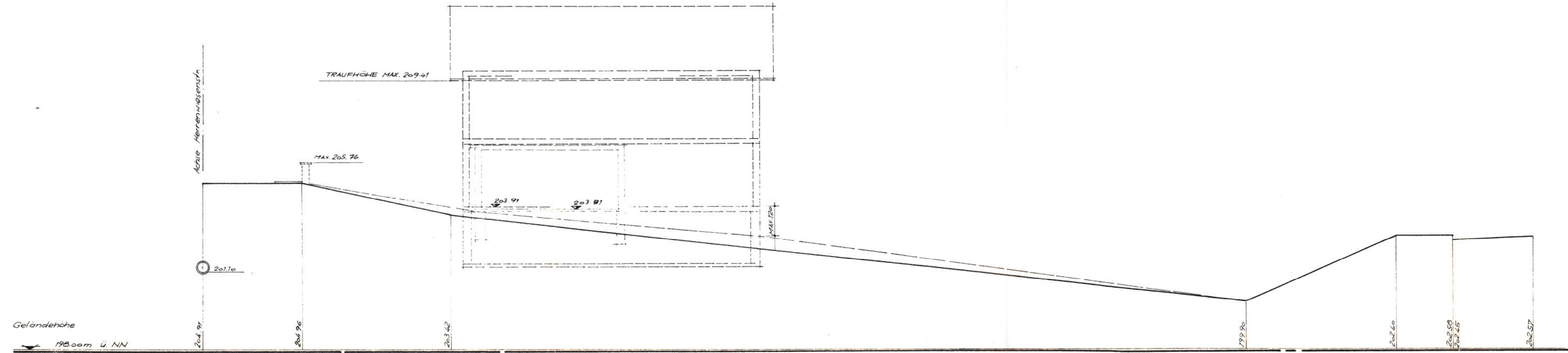
Sulzbach , den 10. 4. 67

Für die Gemeindeverwaltung :  
Der Bürgermeister :



Planer : 10. 4. 67

Ing.-Büro für Tiefbau  
Kühn - Lieber  
Stigheim 11c, Hastatt  
Wülst 14, 67 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:	Ort: Otigheim, den 10. 4. 67
Entw.		Aufgestellt:	
o.gez. 20.3.67	Datt	Ingenieurbüro für Tiefbau	
A.gez.		KOHN, SIEBER	
geprüft		7556 OTIGHEIM	
Anderu.		Mühlstraße 74 Telefon Rastatt 2932	

Geländehöhe  
 198.00m u. NN

Bürgermeister:  
*Fischer*

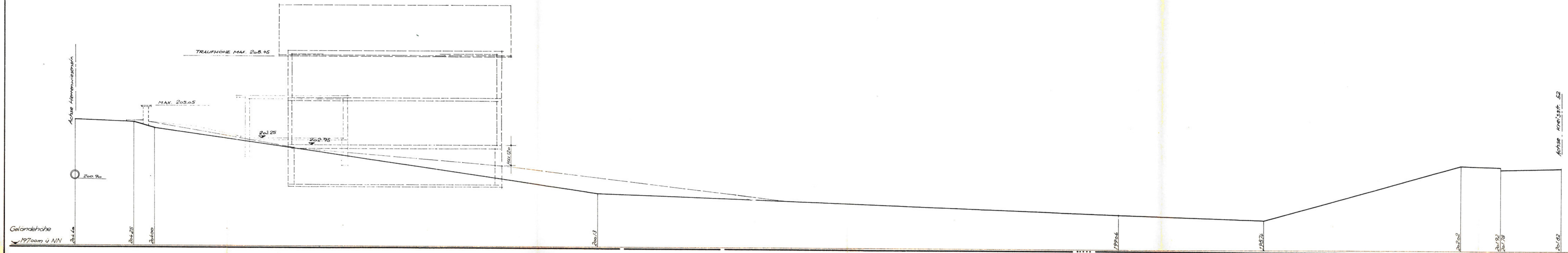




Bebauungs-Plan  
 Gemeinde Sulzbach  
 Gewinn „Herrenwiesen“

**Profil 3**

Antrag 5/1/66	Plan-Nr. 5	Maßstab: 1/100
Sulzbach, den 16. 3. 67	Datum:	Name: Otigheim, den 10. 4. 67
Entw. o. gez. 16. 3. 67 A. gez. geprüft Bürgermeister: <i>[Signature]</i>		Aufgestellt: Ingenieurbüro für Tiefbau KOHNSTUBER Bauplaningenieur 7556 OTIGHEIM Mühlgasse 74 Telefon Rustelt 2932



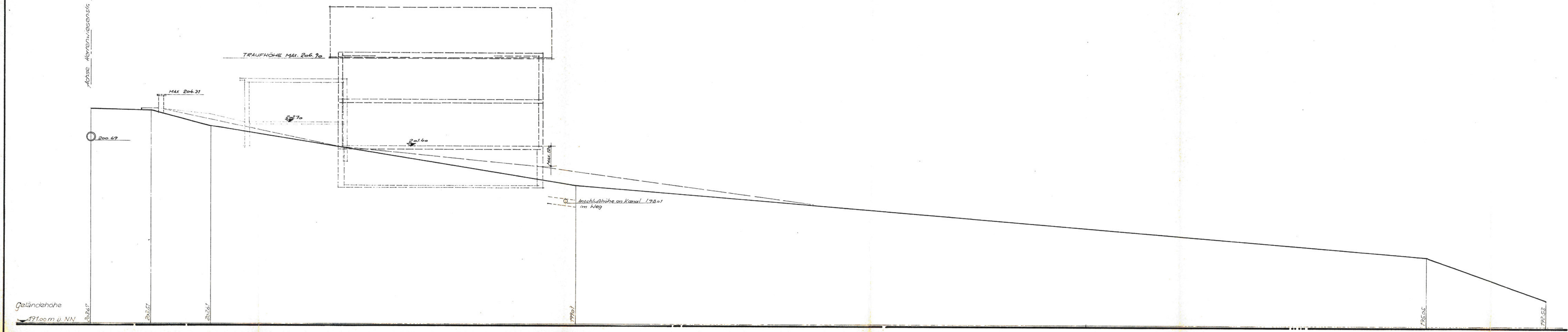
Bebauungs-Plan  
**Gemeinde Sulzbach**  
 Gewinn „Herrenwiesen“

Profil 4		
Auftrag 5/11/66	Plan-Nr. 6	Maßstab: 1:100
Sulzbach, den 5.5.67	Datum: 10.33	Name: Ortsgem, den 10. 4. 67
Entw.		Aufgestellt:
a. gez. 16.3.67	Zarr	Ingenieurbüro für Tiefbau
A. gez.		KOHM SIFBER
geprüft		7556 OTTIGHEIM
Bürgermeister: Finernd	Anderu.	Mühlstraße 74 Telefon Rastatt 2932



**Profil 5**

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



Bebauungs-Plan  
 Gemeinde Sulzbach  
 Gewann „Herrenwiesen“

Profil 6			
Auftrag 511/66	Plan-Nr.: 8	Maßstab: 1:100	
Sulzbach, den 5. 5. 67	o. 36	Datum:	Name: Otigheim, den 10. 4. 87.
Entw.		Aufgestellt:	
a. gez. 93/67	Rev. 0/0	Ingenieurbüro für Hoffay KOHLSCHÜBER Bauingenieure 7556 OTIGHEIM M. Fischer - 24 Erlangen-Königsbrunn 1973	
A. gez.		geprüft	
Bürgermeister: Fischer			