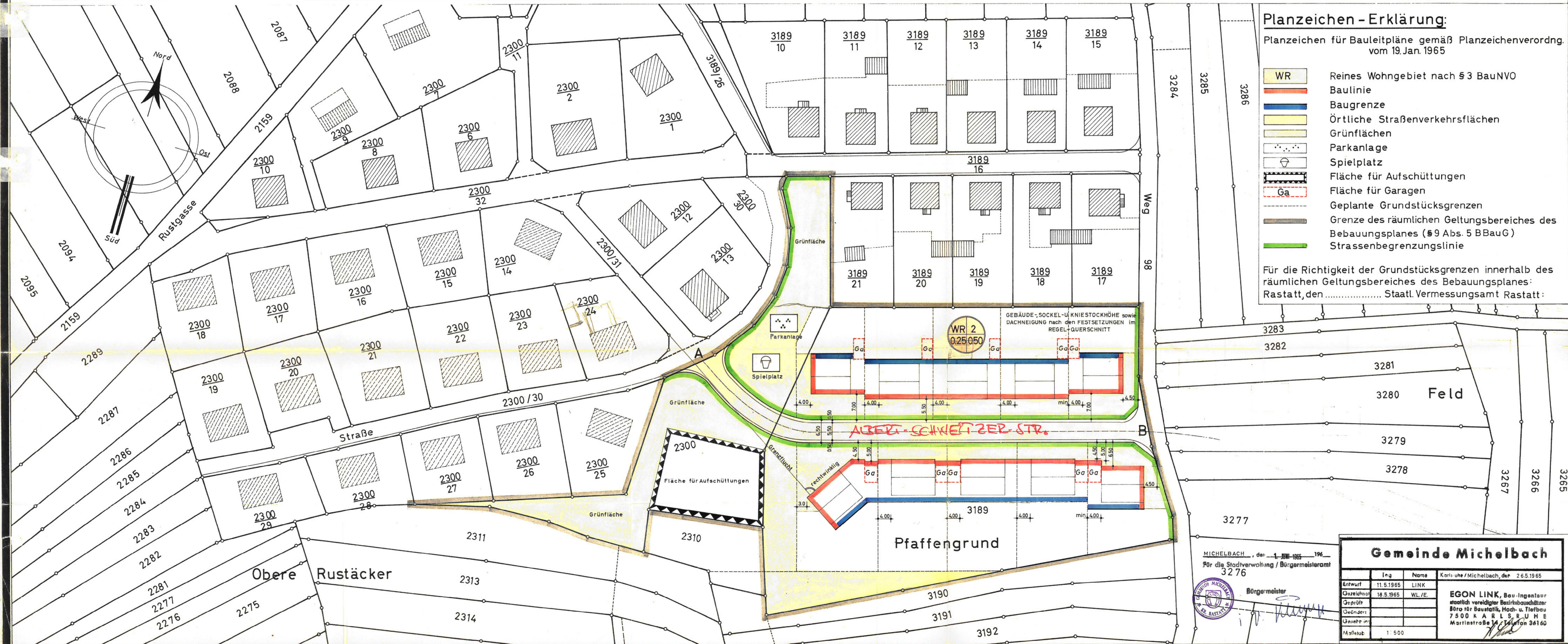


Gemeinde Michelbach – Bebauungsplan Gewann Pfaffengrund

Maßstab 1:500

STRASSEN- UND BAULINIENPLAN (Bebauungsplan-Teil: Grundriß, M. 1:500)



Planzeichen - Erklärung:
Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordng. vom 19. Jan. 1965

- WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- Baulinie
- Baugrenze
- Örtliche Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Fläche für Aufschüttungen
- Fläche für Garagen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- Strassenbegrenzungslinie

Für die Richtigkeit der Grundstücksgrenzen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:
Rastatt, den Staal. Vermessungsamt Rastatt:

MICHELBACH, den 1. JUNI 1965 196
Für die Stadtverwaltung / Bürgermeisteramt
3276



Bürgermeister
[Signature]

Gemeinde Michelbach			
Ing.	Name	Karlshöhe/Michelbach, den 26.5.1965	
Entwurf	11.5.1965	LINK	
Gesezeichnet	18.5.1965	WL./E.	
Geprüft			
Geändert			
Genehmigt			
Maßstab	1:500		

EGON LINK, Bau-Ingenieur
staatlich vereidigter Bezirksbauarchitekt
Büro für Baustatik, Hoch- u. Tiefbau
7500 KARLSRUHE
Martlinstraße 14, Telefon 36160

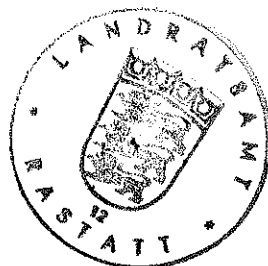
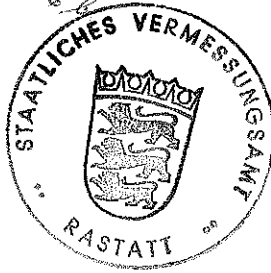
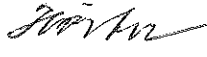
Es wird bestätigt, daß die Darstellung der Grenzen der
besonders bezeichneten Flurstücke mit der Festlegung
im Liegenschaftskataster übereinstimmt.

(s. Meßbrief v. 31.10.57)
v. 3.9.65

23. Sep. 1965

Staatliches Vermessungsamt
Rastatt

Hörter
Regierungsvermessungsamtmann



GENEHMIGT
Rastatt, den 9. März 1966
Landratsamt

B E B A U U N G S P L A N Gewann "Pfaffengrund"
=====

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

A. Rechtsgrundlagen :

=====

Für den Bereich des Bebauungsplanes Gewann "Pfaffengrund" gelten über die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus nachfolgende Rechtsgrundlagen :

- 1) §§ 1 und 2, sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGB1. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208)
- 4) §§ 3 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151)

B. Festsetzungen :

=====

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO vom 26. Juni 1962

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 BauNVO ^{Ausnahmen} vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Zulässige Wohnungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 4

Stellplätze und Garagen

Für die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen sind die Eintragungen im Bebauungsplan (Straßen- u. Baulinienplan M. 1:500), sowie bezüglich der Höhenlage die Angaben und Festsetzungen im Regelquerschnitt maßgebend.

Für die Zulässigkeit und Anzahl der Stellplätze und Garagen gelten die Bestimmungen des § 12 BauNVO vom 26. Juni 1962 sowie die des § 69 LBO vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151)

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, sowie für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 Tonnen.

§ 5

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 2300 südlich der Straße A-B zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse. (Z).

§ 7

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen :

Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
2	0,25	0,50

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit Z = 2 als Höchstgrenze festgesetzt. Zur Ermittlung der Vollgeschosse sind gemäß den Bestimmungen des § 18 der BauNVO vom 26. Juni 1962 (BGBl. IS. 429) die landesrechtlichen Vorschriften - § 2 Abs. 4 Landesbauordnung vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) - anzuwenden.

Für die Höhenlage der Gebäude, insbesondere der Sockel- und Kniestockhöhe sind die Angaben im Regelquerschnitt maßgebend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
=====

§ 8

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß Festsetzung nur Einzelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO vom 26. Juni 1962)

- 2) Die Firstrichtung wird zwingend parallel zur Erschließungsstraße A-B festgelegt.

§ 9

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen im Straßen- und Baulinienplan bestimmt.

Desweiteren gelten die Vorschriften des § 23 Abs. 2 und 3 der BauNVO.

§ 10

Grenz- und Gebäudeabstände

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß

mindestens 3,00 m auf der Ostseite und
mindestens 4,00 m auf der Westseite

der jeweiligen Gebäude betragen.

- 2) Der sich daraus ergebende Gebäudeabstand darf 7,00 m nicht unterschreiten.

Die im Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Maße bezüglich der Grenzabstände gelten als Mindest-Maße.

IV. Baugestaltung

§ 11

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen möglichst ein Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

- 2) Die Höhe der Gebäude, Trauf- und Sockelhöhe ist im Regelquerschnitt angegeben und wird als zwingend festgesetzt.

- 3) Der Ausbau des Untergeschosses auf der Talseite der Gebäude nördlich der Erschließungsstrasse A-B ist im Rahmen der Vorschriften der LBO. § 66 zulässig.

Die im Regelquerschnitt eingetragene endgültige eingeebnete Geländelinie ist dabei besonders zu beachten.

(Festgelegte Geländelinie nach Bauvollendung)

- 4) Die Dachneigung wird bei den Hauptgebäuden auf 38° - 40° festgelegt.

Die Dacheindeckung ist in gebrochen dunklen Tönen zu halten.

Es sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

- 5) Der Ausbau des Dachgeschosses richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (§ 2 Abs. 4 Ziff.1 und § 67).
- 6) Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht zulässig; Dachflächenfenster sind für zusätzliche Belichtung zulässig.
Die Wohnräume sollen ihre Belichtung und Belüftung jedoch im Wesentlichen durch Giebelfenster erhalten.
- 7) Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster bzw. Glas- und Lüftungsziegel erfolgen.
- 8) An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
- 9) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 10) Schornsteine sollen nach Möglichkeit in der Nähe der Firstlinie aus dem Dach geführt werden.
- 11) Der Außenputz der Gebäude soll in hellen Tönen gehalten werden und ist spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme anzubringen.
Die Bauaufsichtsbehörde kann Farb- bzw. Putzproben am Bau verlangen.

§ 12

Garagen

- 1) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden. Sie sind zu einer Gruppe zusammenzufassen.
- 2) Die Stellung der Garagen richtet sich nach den im Straßen- und Baulinienplan (Lageplan M. 1:500) eingetragenen Flächen.
- 3) Sämtliche Garagen im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erhalten ein Flachdach. Das Gefälle wird mit 2° bis 5° festgelegt.

§ 13

Einfriedigungen

- 1) Auf der Talseite (Nordseite) der Erschließungsstraße A-B ist zur Bildung des Grundstücksabschlusses gegen den Gehweg lediglich eine Einfassung mit Rasenkantensteinen zulässig. Eine Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Sträuchern bis max. 50 cm Höhe ist zulässig.
- 2) Als Einfriedigungen der bergseitigen Grundstücke werden 50 cm hohe Sockelmauern in roten Sandsteinen (oder mit roten Sandsteinen verblendet) festgelegt.
Eine niedrig gehaltene Hinterpflanzung mit bodenständigen Pflanzen und Sträuchern kann an der ansteigenden Böschung vorgenommen werden.
- 3) Die Einfriedigungen der Grundstücke haben entsprechend der Abs. 1) und 2) auf den jeweiligen Seiten der Erschließungsstraße A-B einheitlich zu erfolgen.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß sie dem im Regelquerschnitt eingetragenen endgültigen Geländeverlauf (festgelegte Geländelinie) entsprechen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 3) Vorplätze, Garagenzufahrten und Hauszugänge müssen geplant und befestigt werden.
Nach Möglichkeit sollen zur Oberflächenbefestigung Platten verwendet werden.

Michelbach, den . 1. JUNI. 1965 . .

Karlsruhe, den 25.5.1965

Der Bürgermeister :



Für die Planfertigung :

EGON LINK, Bau-Ingenieur
staatlich vereidigter Bezirksbauschätzer
Büro für Baustatik, Hoch- u. Tiefbau
7500 K A R L S R U H E
Martinstraße 14 . Telefon 36160

S a t z u n g

der Gemeinde Michelbach, Landkreis Rastatt über den Bebauungsplan
und die Bebauungsvorschriften für das

Gewann " P f a f f e n g r u n d "

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBI. I S.341) und § 111 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.Juli 1955 (Ges.Bl. S.129) hat der Gemeinderat am 18. August 1965 den Bebauungsplan und die Bebauungsvorschriften für das Gewann "Pfaffengrund" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Straßen- u. Baulinienplan (§ 2 Ziff.1)

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Pfaffengrund" besteht aus

- 1) Straßen- u. Baulinienplan M. 1:500
- 2) Regelquerschnitt M. 1:100 / 1:15
- 3) Straßenlängenschnitt M. 1:500 / 1:50
- 4) Bebauungsvorschriften

§ 3

Beifügungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Pfaffengrund" hat folgende Beifügungen:

- 1) Übersichtslageplan M. 1:5000
- 2) Begründung

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Michelbach

Bebauungsplan Gewann Pfaffengrund

Regelquerschnitt



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Baulinie
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Vorhandene derzeitige Geländelinie
 - Festgelegte Geländelinie (nach der Bebauung)
 - Fahrbahnachse der neuen Straße

GENEHMIGT
REGELQUERSCHNITT Maßstab 1:100
 Neubaustraße A-B

DIE ANGEgebenEN HÖHEN ∇ BEZIEHEN SICH AUF O.K. FERTIGE FAHRBAHN IN DER STRASSENACHSE BEI DER JEWEILIGEN GEBÄUDEMITTE.
 O.K.fertige Fahrbahn mit ± 0.00 liegt 7cm höher als die derzeitig vorhandene Schotterdecke.

MICHELBACh, den 1. JUNI 1965 1965
 Für die Stadtverwaltung / Bürgermeisteramt

Bürgermeister

Gemeinde Michelbach			
Tag	Name	Karlsruhe / Michelbach, den 24.5.1965	
Entwurf	22.5.1965	LINK	EGON LINK, Bau-Ingenieur staatlich vereidigter Baufachverständiger Büro 15r Baustatik, Hoch- u. Tiefbau 7500 KARLSRUHE Martialisstraße 11, Telefon 36160
Gezeichnet	22.5.1965	LINK	
Geprüft			
Gegeben			
Übertrag			
Maßstab	1:100 / 1:15		