

# Gemeinde Michelbach

## BEBAUUNGSPLAN GEWANN FELD

### PLANZEICHEN-ERKLÄRUNG:

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Örtliche Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- F** Geplantes Feuerwehrhaus
- ▲** Schulerweiterungsgelände
- Ga** Fläche für Garagen NA/Ga Fläche für Nebenanlagen u. Garagen
- △** Offene Bauweise - Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

GEBÄUDE-, SOCKEL- U. KNIESTOCKHÖHEN, SOWIE DACHNEIGUNGEN  
RICHTEN SICH NACH DEN FESTSETZUNGEN IM REGELQUERSCHNITT

Für die Richtigkeit der Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes: Stand 1957

RASTATT, den 16. 8. 1968

STAATLICHES VERMESSUNGSAMT RASTATT  
I.A.

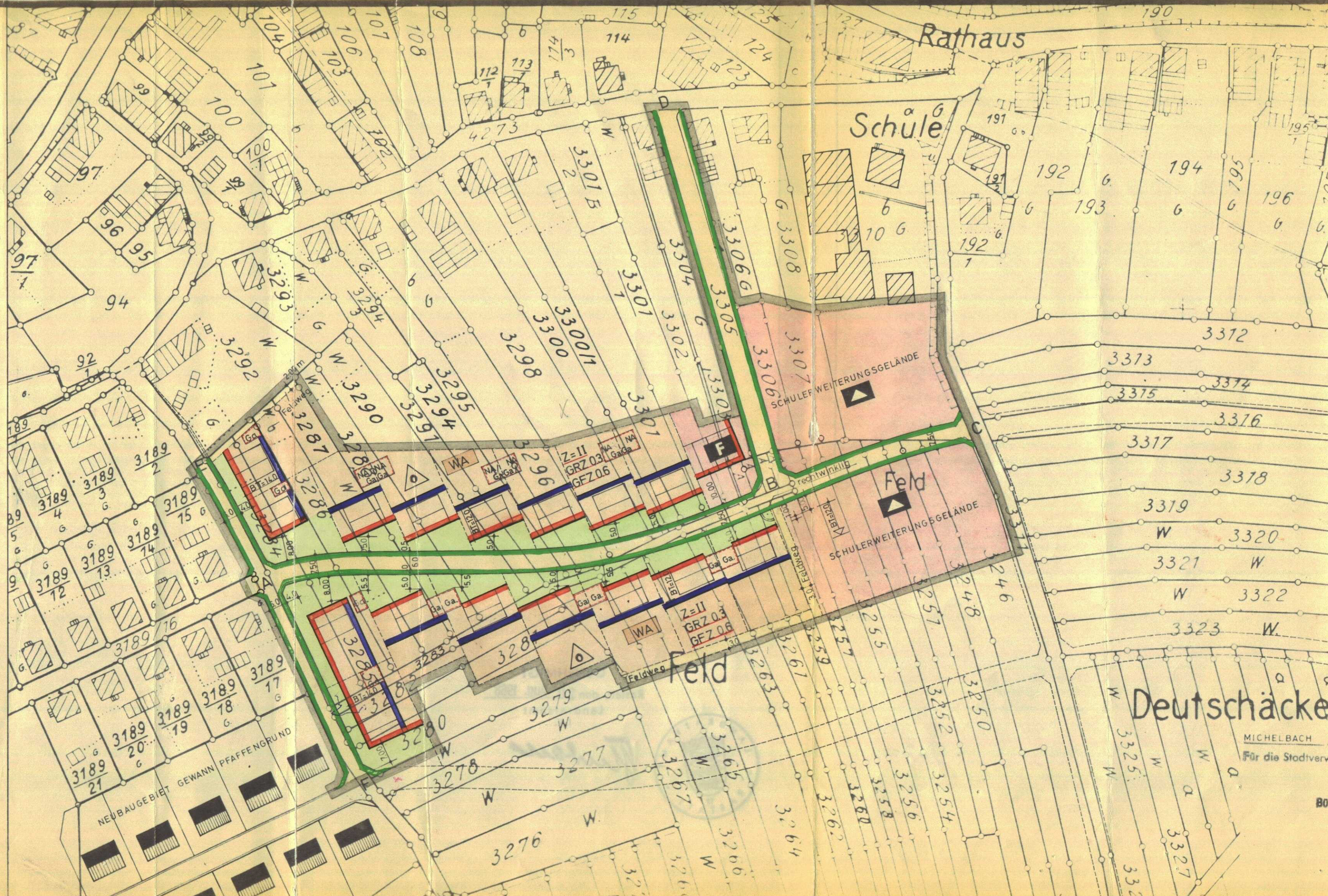


**Gemeinde Michelbach**

Tag	Name	Karlsruhe / Michelbach	Datum
Entwurf	29. NOV. 1966	E. LINK	17. APR. 1966
Gezeichnet	13. APR. 1966	EWJ./EL.	
Geprüft	15. APR. 1966	E. LINK	
Geändert	7. DEZ. 1966	E. LINK	
Genehmigt			
Maßstab	1:1000		

**EGON LINK, Bau-Ingenieur**  
staatlich vereidigter Bezirks-Bauschätzer  
Büro für Baustatik, Hoch- u. Tiefbau  
7500 KARLSRUHE  
Martinastraße 14, Telefon 36160

Bürgermeister



MICHELBACH, den 16. Juni 1967  
Für die Stadtverwaltung / Bürgermeisteramt





§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 4 Abs.3 BauNVO. Ausnahmen vorgesehen sind, gelten diese nur für die Punkte 3 und 6. Ausnahmen für die unter Punkt 6 genannten Anlagen jedoch nur für die Grundstücke nördlich der Straße A - B auf den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen.

Es sind dies folgende Ausnahmen:

Punkt 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Punkt 6. Ställe für Kleintierhaltung.

Alle weiteren unter § 4 Abs.3 BauNVO. genannten Ausnahmen sind n i c h t Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

§ 3

Stellplätze für Garagen

Für die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen sind die Eintragungen im Bebauungsplan - Straßen - und Baulinienplan M.1:500 - maßgebend.  
(Flächen für Garagen)

Für die Zulässigkeit und Anzahl der Stellplätze und Garagen gelten die Bestimmungen des § 12 Abs.2 BauNVO. vom 26.Juni 1962 sowie die des § 69 LBO. vom 6.April 1964 (Ges.Bl.S.151).

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraft - ~~Om~~ibusse sowie für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 Tonnen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO. können als Ausnahmen im Bereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ.) ergibt sich aus der Vervielfachung von Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse.

§ 17 BauNVO. bleibt unberührt.

### § 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse:	Grundflächenzahl :	Geschoßflächenzahl :
( Z )	( GRZ )	( GFZ )
2	0,30	0,60

Für die Bauweise, die Höhenlage der Gebäude, insbesondere der Sockel-, Kniestock- und Traufhöhe sind die Angaben in den entsprechenden Regelquerschnitten maßgebend.

Ermittlung der Vollgeschosse nach landesrechtlichen Vorschriften.

- § 2 Abs.4 Landesbauordnung vom 6.April 1964 ( Ges.Bl.S.151).-

Z.B.: Ein Vollgeschoß + ein anrechenbares Geschoß.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 7

- 1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß Festsetzung nur Einzelhäuser zulässig. (§ 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO, vom 26.Juni 1962).
- 3.) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### § 8

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen im Bebauungsplan (Straßen- und Baulinienplan) bestimmt.
- 2.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 nur auf den im Bebauungsplan (Straßen- und Baulinienplan) festgesetzten Flächen zulässig. (Fläche für Nebenanlagen und Garagen.)

- 3.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 ( Versorgungsanlagen ) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahmen zulässig.
- 4.) Außer den oben genannten Zulassungen und Ausnahmen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachfolgende Anlagen zulässig:
  - a) Kinderspielplätze und kleinere Kinderspielanlagen,
  - b) Planschbecken und offene Swimming- Pools,
  - c) Offene Sitzplätze und Gartenterrassen,
  - d) Teppichklopfplätze,
  - e) Wäschetrockenanlagen.

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

## § 9

### Grenz- und Gebäudeabstände

- 1.) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen, sofern im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke und Neubaustraßen keine größeren Grenzabstände festgesetzt sind.
- 2.) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.
- 3.) Weitergehende Einschränkungen über Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO. bleiben unberührt.

## § 10

### IV. Baugestaltung

- 1.) Die Höhe der Gebäude, Trauf- und Sockelhöhe ist im jeweiligen Regelquerschnitt angegeben.
- 2.) Die Sockelhöhe der Gebäude ( Oberkante Erdgeschoßfußboden bis OK. Gelände ) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
- 3.) Der Ausbau der Untergeschosse auf der Talseite der Gebäude nördlich der Straße A - B ist im Rahmen der Vorschriften der LBO. § 66 zulässig.  
Die in den jeweiligen Regelquerschnitten eingetragene endgültige eingeebnete Geländehöhe oberhalb und unterhalb der Gebäude (Sockelhöhe) ist dabei besonders zu beachten.  
(Festgelegte Geländehöhe nach Bauvollendung).

- 4.) Die Dachneigung wird bei den Hauptgebäuden auf der Südseite mit 23 bis 25 ° und auf der Nordseite mit 35 bis 37 ° festgesetzt.  
(ungleiche Dachneigung)  
Die Dacheindeckung ist in gebrochen dunklen Tönen zu halten.
- 5.) Als Dachform wird für die Hauptgebäude das Satteldach festgesetzt.
- 6.) Die Räume auf der Nordseite im Obergeschoß müssen ihre Belichtung und Belüftung durch Giebelfenster erhalten. Zusätzliche in der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig.
- 7.) Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht zulässig.

## § 11

### Nebengebäude und Garagen

- 1.) Freistehend vorgesehene Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Straßen- und Baulinienplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- 2.) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden. Sie sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3.) Die Stellung der Garagen richtet sich nach den im Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Flächen.
- 4.) Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude und Garagen nördlich der Straße A - B müssen entsprechend den Festsetzungen im Regelquerschnitt für die Neubaustraße A - B ausgeführt werden.  
Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 5.) Garagen südlich der Straße A - B müssen eingeschossig ausgeführt werden. Die Höhe und Höhenlage richtet sich nach den Eintragungen und Festsetzungen im Regelquerschnitt Neubaustraße A - B.  
Die Garagen erhalten ein Flachdach mit 1 bis 3 % Gefälle.

## § 12

### Einfriedigungen

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke entlang aller Neubaustraßen können wie folgt gestaltet werden:

- a) Sockel bis 0,60 m Höhe aus Natursteinen oder mit gebrochenen Kunststeinen verblendet. Dahinter ist eine niedrige Heckenhinterpflanzung zulässig.  
Die Gesamthöhe der Einfriedigung ( Sockelmauer mit Hinterpflanzung) soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.  
An Kreuzungen und Straßeneinmündungen jedoch nur max. 0,80 m Gesamthöhe.
- b) Einfache Holzzäune ( Lattenzäune diagonal ) mit Heckenhinterpflanzung. Gesamthöhe max. 1,00 m.  
An Kreuzungen und Straßeneinmündungen jedoch nur max. 0,80 m Gesamthöhe.
- 2.) Die Verwendung von Stacheldraht ist in jedem Falle ( auch zusätzlich ) nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.  
Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.  
Für die Sockelhöhen gelten die Festsetzungen in den jeweiligen Regelquerschnitten.
- 2.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 14

Entwässerung

- 1.) Häusliche Abwässer sind entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes zu klären und abzuführen.  
Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- 2.) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

MICHELBAACH, den. 16. Juni 1967...

Karlsruhe, den 3. Juni 1967

Der Bürgermeister:

Für die Aufstellung:



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
Egon Link, Bau - Ing. u. vereidigter Bezirksbauschatzer  
75 KARLSRUHE, Martinstraße 14, Telefon 36160

GENEHMIGT

Rastatt, den 20. Aug. 1968

Landratsamt  
i. V.

S. 1 - 6



*[Handwritten signature]*



I. A r t der baulichen Nutzung.

1. Baugebiet: A L L G E M E I N E S W O H N G E B I E T nach § 4 BauNVO. vom 26. Juni 1962.
2. Ausnahmen: Nach § 4 Abs.3 BauNVO. werden Ausnahmen nur für Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und für Ställe für Kleintierhaltung zugelassen. Letztere jedoch nur für die Grundstücke nördlich der Straße A-B auf den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen.
3. Stellplätze und Garagen: Eintragungen der erforderlichen Flächen im Straßen- u. Baulinienplan. Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für LKW. u. Omnibusse sowie Kfz. mit über 3,5 Tonnen Eigengewicht.
4. Neben- und Versorgungsanlagen: Nebenanlagen nach § 4 Abs.1 BauNVO, Versorgungsanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO, sowie Eintragungen im Straßen- u. Baulinienplan (Flächen für Nebenanlagen und Garagen.)

II. M a ß der baulichen Nutzung.

5. Grundflächenzahl (GRZ.) / Geschoßflächenzahl (GFZ.) / Zahl der Vollgeschosse (Z)  
= 0,30 = 0,60 = 2
6. Ermittlung der Vollgeschosse nach landesrechtlichen Vorschriften (§2 Abs.4 LBO)  
Anmerkung: z.B. 1 Vollgeschosß + 1 anrechenbares Geschosß.

Z. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

7. Offene Bauweise / Nur Einzelhäuser zulässig.
8. Überbaubare Grundstücksflächen nach den Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen und Bautiefen (Straßen- u. Baulinienplan). Auf den nicht überbaubaren Flächen sind außer Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO.) auf den im Straßen- u. Baulinienplan festgesetzten Flächen und Außen-Versorgungsanlagen (§ 14 Abs.2 BauNVO.) nur noch folgende Anlagen zulässig:
  - a) Kinderspielplätze und kleinere Kinderspielanlagen,
  - b) Planschbecken und offene Swimming-Pools,
  - c) Offene Sitzplätze und Gartenterrassen,
  - d) Teppichklopfplätze und Wäschetrockenanlagen.
9. Grenz- und Gebäudeabstände nach den Eintragungen im Straßen- u. Baulinienplan, desweiteren nach den Vorschriften der LBO.

IV. Baugestaltung

10. Gebäude- Sockel- und Kniestockhöhen sowie Dachneigung nach den Festsetzungen der entsprechenden Regelquerschnitte. Dachform Hauptgebäude = Satteldach. Nebengebäude und Dachgauben sind n i c h t zulässig.
11. Nebengebäude und Garagen: Stellung nach den Eintragungen im Straßen- u. Baulinienplan. Einzelanlagen sind zu einem Baukörper zusammenzufassen. Nebengebäude und Garagen nördlich der Straße A-B müssen entsprechend den Festsetzungen im Regelquerschnitt ausgeführt werden. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Garagen südlich der Straße A-B in eingeschossiger Bauweise. Höhe und Höhenlage nach Regelquerschnitt; Flachdach mit 1 bis 3 % Gefälle.
12. Einfriedigungen entlang aller Neubaustraßen: wahlweise.
  - a) Sockel max. 0,60 m hoch aus Natursteinen oder gebrochenen Kunststeinen, dahinter Heckenhinterpflanzung max. 1,20 m hoch. An Kreuzungen und Straßeneinmündungen Hecke max. 0,80 m hoch.
  - b) Einfache Holzzäune (diagonale Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung von max. 1,00 m Höhe. An Kreuzungen und Straßeneinmündungen Hecke max. 0,80 m hoch wie unter a).
13. Grundstücksgestaltung und Vorgärten: Bei Planierarbeiten Sockelhöhen der Gebäude nach den Festsetzungen der entsprechenden Regelquerschnitte ausführen. Vorgärten sind als Ziergärten oder Grünflächen anzulegen.
14. Entwässerung: Nach den Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes. (wasserrechtliche Erlaubnis).



*Handwritten signature or initials.*

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN**  
Egon Link, Bau-Ing. u. vereidigter Bezirksbauwärtler  
75 KARLSRUHE, Martinstroße 14, Telefon 36160

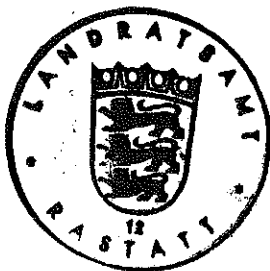


GENEHMIGT

Rastatt, den 20. Aug. 1968

Landratsamt

i. V.




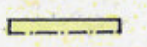



*[Handwritten signature]*

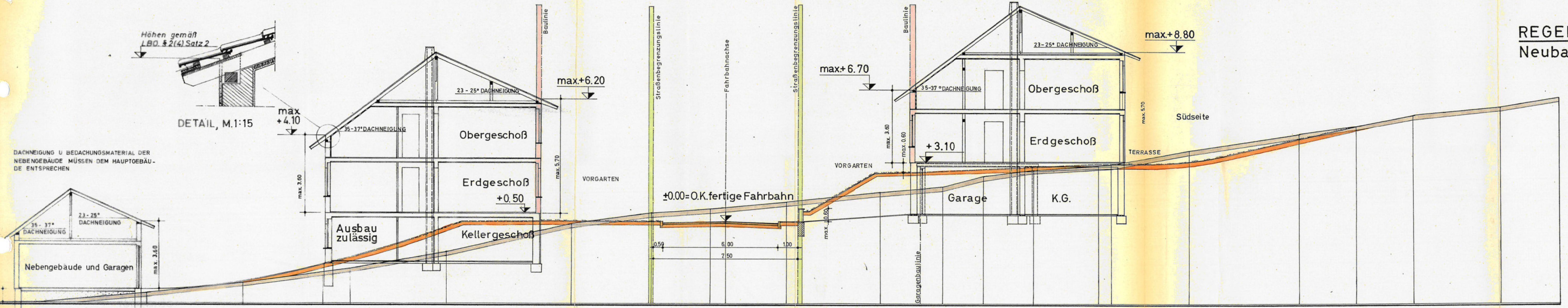


GEMEINDE MICHELBACH  
Bebauungsplan Gewann Feld


REGELQUERSCHNITT  
Neubaustraße A-B

ZEICHENERKLÄRUNG

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



REGELQUERSCHNITT Maßstab 1:100  
Neubaustraße A-B

DIE ANGEgebenEN HÖHEN  BEZIEHEN SICH AUF O.K. FERTIGE FAHRBAHN IN DER STRASSENACHSE BEI DER JEWELIGEN GEBÄUDEMITTE

Michelbach, den 16. Juni 1967  
Für die Stadtverwaltung / Bürgermeisteramt

Karlsruhe, den 17. November 1966  
PLANFERTIGUNG:  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
Egon Link, Bau-Ing. u. vereidigter Bezirksbuchhalter  
75 KARLSRUHE, Martinstraße 14, Telefon 36160

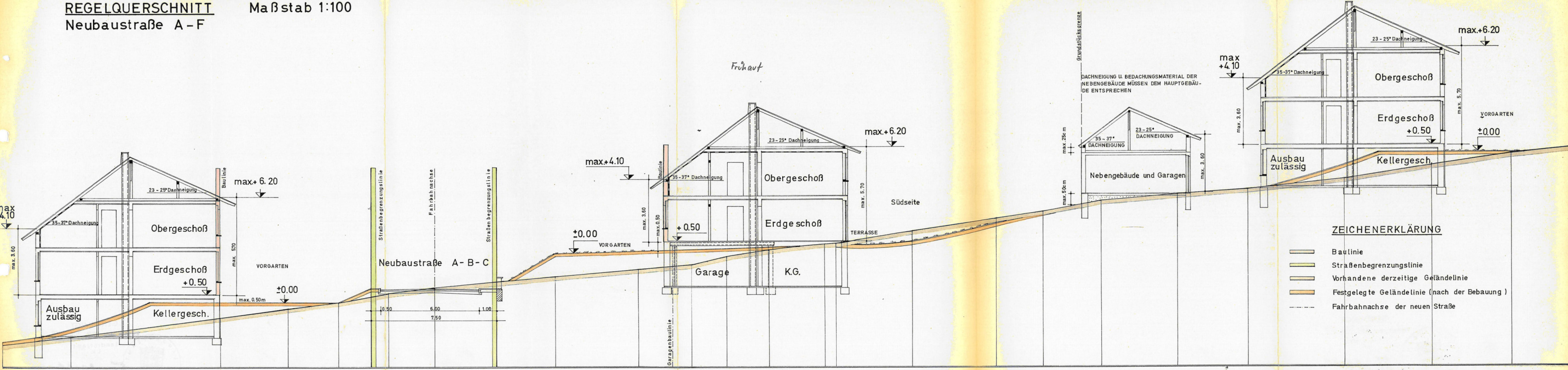


Bürgermeister 



Bebauungsplan Gewann Feld

REGELQUERSCHNITT  
Neubaustraße A-F  
Maßstab 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG

- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Vorhandene derzeitige Geländelinie
- Festgelegte Geländelinie (nach der Bebauung)
- Fahrbahnachse der neuen Straße

DIE ANGEGEBEN HÖHEN  $\nabla$  BEZIEHEN SICH AUF O.K. BERGSEITIG EINGEEBNETES GELÄNDE (nur gültig für die beiden Wohngebäude im Bereich des Straßenabschnitts A-F)




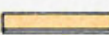

Michelbach, den 16. Juni 1967  
Für die Stadtverwaltung / Bürgermeisteramt  
Karlsruhe, den 8. März 1967  
Planfertigung:  
**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN**  
Egon Link, Bau-Ing. u. Verordn. Bezirksbauhütten  
75 KARLSRUHE, Merkurstr. 14, Telefon 36160

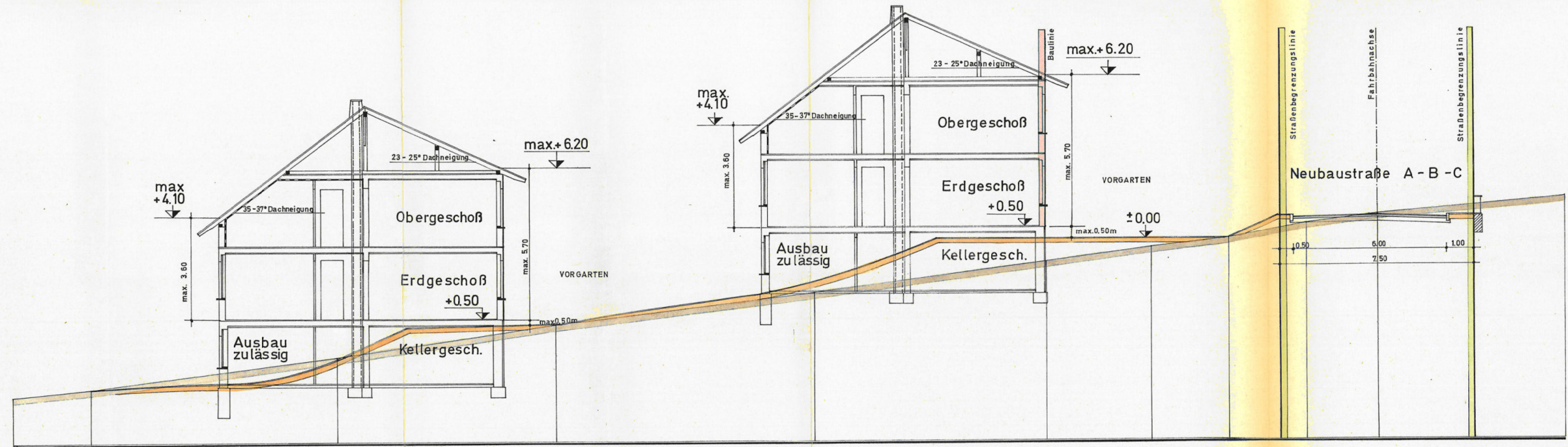


GEMEINDE MICHELBACH  
Bebauungsplan Gewann Feld


REGELQUERSCHNITT  
Neubaustraße E-A

ZEICHENERKLÄRUNG

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




REGELQUERSCHNITT Maßstab 1:100  
Neubaustraße E-A

DIE ANGEgebenEN HÖHEN  BEZIEHEN SICH AUF O.K. BERGSEITIG EINGEEBNETES GELÄNDE (nur gültig für die beiden Wohngebäude im Bereich des Straßenabschnitts E-A)

Michelbach, den 16. Juni 1967  
Für die Stadtverwaltung / Bürgermeisteramt



Bürgermeister 

Karlsruhe, den 6. März 1967  
Planfertigung:

INGENIEURBURO FÜR BAUWESEN  
Egon Link, Bau-Ing. u. vordigter, Bezirksbauwächter  
75 KARLSRUHE, Martinststraße 14, Telefon 36160