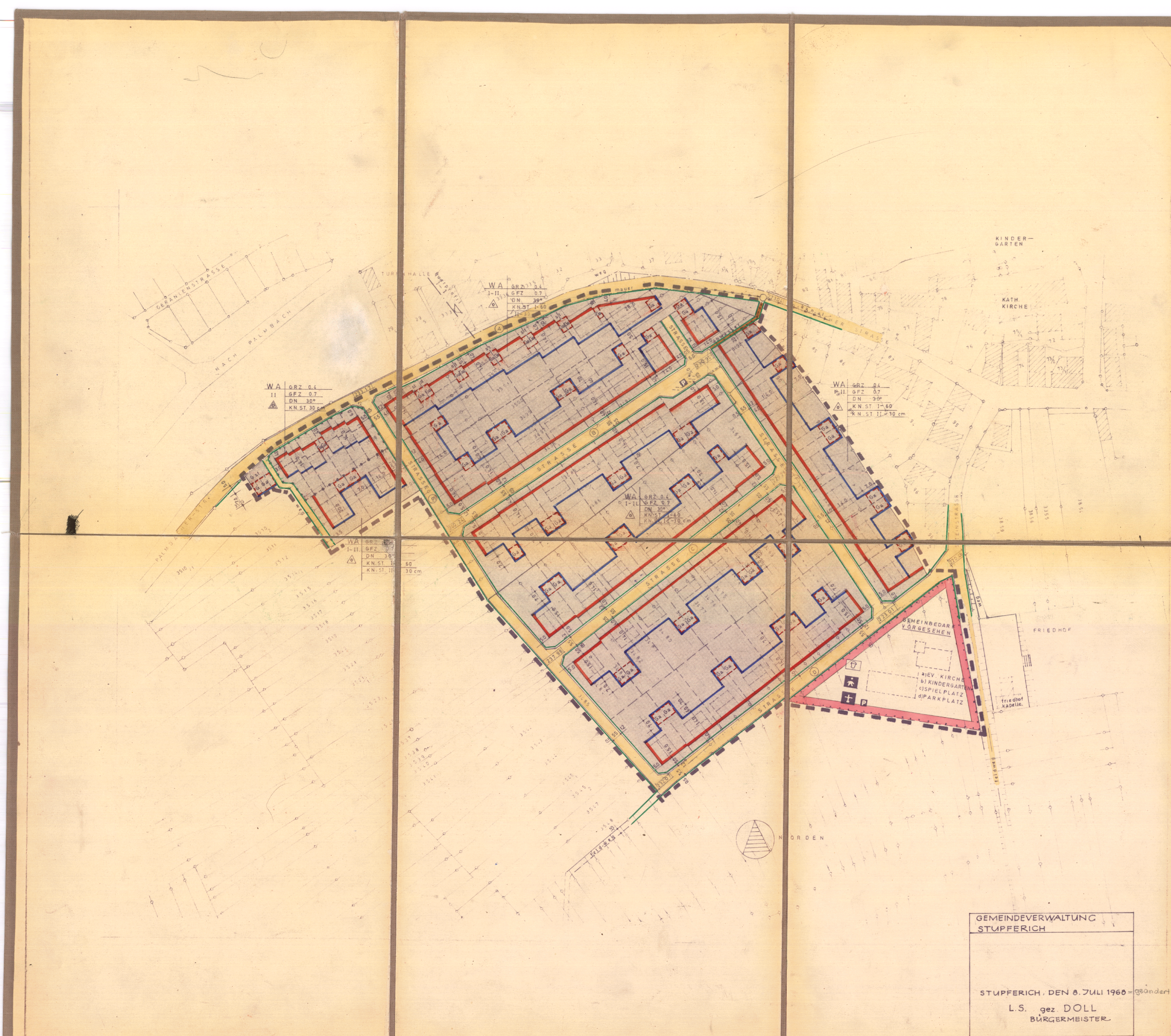




PLANZEICHEN (§ 9 ABS. 4 PLAN Z.V.G.)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 u. 2 B.BauG)
(u. § 1 BauNVO)

- WR REINES WOHNGEbiet (§ 1 BauNVO)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)
- RESTEHENDE GEBÄUDE
- BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 u. 2 B.BauG)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 u. 2 B.BauG)
(u. § 16 u. 17 BauNVO)

- I. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ZULASS. KNIESTOCK 60 CM HOCH (KN 60)
- II. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ZULASS. KNIESTOCK 30 CM HOCH (KN 30 / U. KN 60)
- III. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
VON 1-2 MIT KNIESTOCK JE (KN 60 / KN 30 / KN 60)
- IV. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- 04 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 10 BauNVO) (GRZ)
- 07 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 10 BauNVO) (GFZ)

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 u. 2 B.BauG u. § 22 BauNVO)

- OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER
- OFFENE BAUWEISE NUR HAUSGRUPPEN

DN — ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG 30°
KN-ST — ZULÄSSIGER KNIESTOCK (30 CM U. 60 CM)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG
(BEI DEN GEBÄUDEANDEUTUNGEN)

- FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 ABS. 1 u. 2 B.BauG) (GA)
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN VOR GRUNDSTÜCKSGRENZE 5 m (st.)
- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN (GGA)
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE 5 m (st.)
- IN WA SIND AUF DEN GR. FLÄCHEN NEBENGEBÄUDE ZUGELASSEN
SIE SIND DEN WOHNGEBÄUDE SOWIE DEN ANGEHÖRIGEN ANZUGLEICHEN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STRASSEN BEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 u. 2 B.BauG)
- LEITUNGEN SIND VORGESCHEN: ABWASS., ZUWASS., ELEKTRO, TELEFON
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 5 B.BauG)
- FLÄCHE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES
DES ERSTEN BAUABSCHNITTES
- BELASTETE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER
ALLGEMEINHEIT ELEKTRO ABWASSER USW
(§ 9 ABS. 2, NR. 11 B.BauG)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG (§ 16 ABS. 1 u. 2 B.BauG)
- FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 5 ABS. 2 u. 3 B.BauG)
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 u. 2 B.BauG) SPIELPLATZ
(§ 5 ABS. 2, NR. 2 B.BauG) KINDERGARTEN
- (§ 5 ABS. 2, NR. 3 B.BauG) EV. KIRCHE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 u. 3 B.BauG)

WEDLER + GMEINERT FREIE ARCHITECTEN
BÜRO: 7501 STUPFERICH/KARLSRUHE HAUPTSTRASSE 2
BÜRO: 7141 STEINHEIM/MURR HILFENSHÄUSER STRASSE 8

BAUVORLAGE: BEBAUUNGSPLAN
GEWANN-REBARTEN
GRUNDRISSPLAN

ZEICHNUNG: GEWANN-REBARTEN
GRUNDRISSPLAN

DATUM	GEZ.	GEZ.	GEZ.	MAßSTAB
27.9.67	WED.	GEZ.	GEZ.	1:1000
PROJEKT	BLATTNR.	BEMERKUNGEN:		
15.100				

Begründung

- Der Bebauungsplan wurde nach den Richtlinien des BBauG, vom 23.3.1960 und der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 aufgestellt.
- Das Plangebiet liegt entlang der alten Palmbacher Straße sowie zwischen Steinstraße und Feldweg. Das in die Planung einbezogene Gelände umfaßt ca. 6,3 ha (teilweise Acker- bzw. Großteil Wiesengelände). Der Bebauungsplan weist insgesamt 59 Bauplätze aus, 53 hiervon auf privaten Grundstücken und 6 (Reihenhäuser) auf gemeindeeigenem Platz.
- Die Bebauung ist in 1-1/2 und 2-geschossige Wohnhäuser gegliedert. Nähere Angaben sind in dem Bebauungsplan ersichtlich. An der verlängerten Steinstraße, gegenüber dem Friedhof, ist außerdem eine entsprechende Grundfläche für Gemeinbedarf vorgesehen für evtl. Kirche, Kindergarten, Spiel- und Parkplatz.
- Die Baulinie und Baugrenze wurde unter Berücksichtigung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und unter Erhaltung eines maximalen Grün- und Freiflächenanteiles festgesetzt.
- Zweck und Art der Bebauung sowie alle übrigen Anlagen sind in der Textsatzung sowie im Bebauungsplan festgelegt und ersichtlich.
- Flächen**

Fläche des Feststellungsbereiches Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.300 ha
Verkehrsfläche (Straßen u. Wege)	ca. 5.542 ha
	ca. 0.758 ha
- Anzahl der Wohneinheiten**

23 zweigeschossige Satteldächer	= 46 WE
26 ein- und zweigeschossige Satteldächer	
38 ein-, ein- und zweigeschossige Flachdächer	ca. 39 WE
38 ein-, ein- und zweigeschossige Satteldächer	ca. 56 WE
	gesamt ca. 141 WE
- Versorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Versorgung der im Plangebiet anzusiedelnden Einwohner mit Trinkwasser ist gewährleistet. Näheres ist aus dem Generalwasserleitungsplan der Gemeinde zu ersehen.

Das Erschließungsgebiet kann an das bestehende Ortsnetz der Kanalisation ganz angeschlossen werden. Die Höhenangaben für die Hausanschlüsse sind den vom Ing.-Büro Leuze, Grötzingen, gefertigten Generalkanalisationsplänen zu entnehmen.

Für die Stromversorgung des Plangebietes ist die Kapazität der dort vorhandenen Trafostationen ausreichend. (Laut Angaben mit der zuständigen Badenwerk AG in Karlsruhe).

- Erschließung**

Die im Neubauegebiet zu erstellenden Straßen und Wege sind lagemäßig und topographisch bedingt.

Sämtliche Wohnstraßen erhalten eine Breite von 5,00 m zuzüglich einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,20 m und einem Schrämbord mit einer Breite von 0,50 m.
- Bodenordnung**

Das Gelände des Bauebietes ist in Privat- und Gemeindebesitz. Die Vermessung wird durch das staatl. Vermessungsamt Karlsruhe durchgeführt.

Die Einteilung des Plangebietes ist in dem als Anlage beigefügten städtebaulichen Leistungsverzeichnis aufgeführt.
- Kosten**

1. Straßenbau, Wege	DM 225.000,--
2. Wasserversorgung	DM 115.000,--
3. Kanalisation	DM 230.000,--
4. Vermessung	DM 16.000,--
5. Planung, Bauleitung, Nebenkosten	DM 30.000,--
6. Beleuchtung u. Ausstattung der Straßen	DM 16.000,-- HKL
7. Unvorhergesehenes u. zur Aufbringung	DM HKL
	DM 632.000,--

Schriftliche Festsetzungen

- Aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) sowie § 111 LBO für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) beschließt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom den aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) a) BBauG,**
 - Für die Bebauung der Grundstücke gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan mit den entsprechenden Zeichen der Planzeichen VO.
 - Im reinen Wohngebiet (WR) gelten die Vorschriften des § 3 BauNVO.
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten die Vorschriften des § 4 BauNVO.
 - Die in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen in den einzelnen Bauebenen sind nur zulässig, sofern die Eigenart des Bauebietes im allgemeinen gewahrt und das Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 Abs. 1 BBauG hergestellt ist.
 - Die im Bebauungsplan angegebenen bauliche Nutzung in den einzelnen Bauebenen ist als Höchstgrenze festgelegt.

- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) b) BBauG**
 - Die Gebäudestellung sowie Stockwerkzahl und Firstrichtung hat nach den Eintragungen im Bebauungsplan zu erfolgen.
 - Die im Bebauungsplan vorgesehenen Doppelhäuser und Reihen-häuser sollen möglichst gleichzeitig erstellt werden. Die Haus-tiefe der zusammengebauten Gebäude muß gleich sein.
- Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) d) BBauG.**
 - Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist entsprechend den Ein-tragungen in den Geländeschnitten einzuhalten.
 - Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im allgemeinen, wenn keine besonderen Angaben festgelegt sind, mindestens 0,20 m je-doch nicht mehr als 1,30 m über der mittleren Höhe der an-grenzenden Verkehrsfläche (gemessen in Gebäudemitte) fest-zulegen. Maßgebend ist jeweils die Straßenfront, von der aus der Anschluß des Grundstückes an die Verkehrsfläche erfolgt.
 - In besonderen Fällen ist im Einvernehmen mit der Gemeinde-verwaltung und der Baubehörde des Landratsamtes die Erde-geschoßfußbodenhöhe auf die bestehenden Gelände-Verhältnisse abzustimmen.
 - In sämtlichen Ansichts- und Schnittzeichnungen des Bau-trages ist die Höhenlage des bestehenden sowie des neuen Ge-ländes darzustellen; außerdem ist in der Straßenansicht der Straßenverlauf höhenmäßig mit den evtl. schon bestehenden Nachbargebäuden (in ihren Umfassen) als Straßenabwicklung darzustellen.
- Stellplätze und Garagen § 9 (1) e) BBauG**
 - Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Abfahrt zu den Garagen den Vorschriften für Garagen und Stellplätze ent-spricht.
 - Ein Stauraum von 5,00 m ist vor jeder Garage oder anderen zeitweilig hindernis Anlage anzuordnen.
 - Als Dachform sind Flachdächer (Massivbauweise) oder flach-gelagerte Pultdächer mit dunkel gefärbten Asbestzementplatten auszuführen.
 - Zusammengefaßte Garagen müssen Dächer mit gleicher Nei-gung und gleicher Dachdeckung erhalten.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO**
 - Dächer**

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° (bindend) festgelegt. Als Dachdeckung sind rotbraun gefärbte Tonziegel und Betonpfannen zugelassen. Die Dachdeckung der Gebäudegruppen und Doppelhäuser ist jeweils einheit-lich auszuführen.
 - Kniestock**

Der Schnittpunkt der geneigten Dachfläche mit der Gebäude-front darf bei 2-geschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m, bei 1-geschossigen Gebäuden höchstens 0,60 m über Dach-ebene liegen. Im einzelnen gelten die Angaben im Be-bauungsplan. (Geändert H. Beschul v. 27.8.1974)
 - Dachgauben** sind nicht gestattet.
 - Nebengebäude dürfen nur an den hierfür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen erstellt werden. Sie sind in ein-geschossiger Bauweise mit einer Kniestockhöhe von 1,40 m zugelassen. Die Dachneigung beträgt 30° (bindend). Die Dachform ist als Satteldach festgelegt. Die Dachdeckung sowie äußere Gestaltung ist der des Wohngebäudes anzu-gleichen. Bei zusammengefaßten Nebengebäuden sind diese in Dachform und äußerer Gestaltung einheitlich auszuführen.
 - Außenanlagen**

Gelände-Verhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufzu-nehmen abzustimmen, Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m gegenüber der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig.
 - Einfriedigungen**

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie Vorgärten darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten, an Straßeneinfriedigungen wird die Ge-samthöhe der Einfriedigungen auf 0,80 m beschränkt. Ge-stattet sind Holzzäune oder niedrige Steinsockel bis 0,30 m mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll mit Busch-gruppen bzw. Hecken evtl. in Verbindung mit niedrigen Maschendrahtzäunen erfolgen. Bei den an das Waldgebiet an-grenzenden Grundstücken sind an die rückwärtigen Grundstücks-grenzen Maschendrahtzäune, ca. 1,20 m hoch mit Hinter-pflanzung, vorzusehen. Öffnungen in die rückwärtigen Ein-friedigungen sind nicht zugelassen.
 - Entwässerung**

Die häuslichen Abwässer (Küche, Bad, Keller) einschließlich Fäkalienabwässer sind in einer Mehrkammerausfallgrube gemäß DIN 4261 ausreichend vorzuzulassen. Nach Inbetriebnahme der Zentralkanalanlage ist die Hausklozanlage außer Betrieb zu neh-men. Die Abwässer aus Garagen sind über einen Schlammlang mit nachgeschaltetem Benzinhabscheider gemäß DIN 1999 zu lei-ten und unmittelbar dem Sammelkanal zuzuführen. Die Nieder-schlagsabwässer der Ortskanalisation zuzuführen.

- Der Anschluß an die öffentliche Ortskanalisation ist beim Bür-gemeisteramt zu beantragen und nach den Bedingungen der diesbezüglichen Kanalisationssatzung auszuführen.
- Wasserversorgung**

Der Anschluß an das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist beim Bürgermeisteramt zu beantragen und nach den Bedingungen der diesbezüglichen Wasserabgabensatzung auszuführen.
 - Stromversorgung**

Die Stromversorgung der Wohnhäuser erfolgt durch das Baden-werk mittels Freileitung und Dachständer.
- Hinweis**
- Keine Brandwasserentnahmestelle im Bebauungsplangebiet darf von anderen Zapfstellen für Feuerlöschwasser weiter als 200 m entfernt sein. In den Straßen, die über 250 m + NN liegen, dür-fen vor Inbetriebnahme des neuen Hochbehälters Hydranten nicht angebracht werden, auch nicht zu Spülzwecken. Unterdruck ist bei jedem Entnahmefall zu vermeiden (vgl. Stellungnahme Wasser-wirtschaftsamt vom 31.5.1968 Nr. 2666/68).
 - Die Gehwege sind höhenmäßig an die Fahrbahn anzuschließen, um dadurch Ausweichmöglichkeiten für den Straßenverkehr zu schaf-fen (vgl. Stellungnahme des Polizeikommissariats Karlsruhe vom 9.5.1968 Nr. 1a/68).
 - Eine Überprüfung und Ergänzung des Wasserversorgungshaupt-entwurfs ist nach erforderlich. Der Entwurf ist dem Wasserwirt-schaftsamt noch vorzulegen. Auch eine Überprüfung und Ergän-zung des O.E. Entwurfs ist erforderlich. Auch dieser Entwurf ist dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen. (Vgl. auch hierzu Stellung-nahme des Wasserwirtschaftsamts vom 31.5.1968 Nr. 2666/68).
 - Wir bitten zu überprüfen, ob nicht die Möglichkeit besteht, den Empfehlungen der Oberpostdirektion Karlsruhe vom 22.5.1968 bzw. des Fernmeldesamts Karlsruhe vom 30.4.1968 nachzukom-men. Beide Träger öffentlicher Belange schlagen beidseitige Ge-hwege vor, damit bei der Verlegung neuer Fernsprechan-schlüsse keine Schwierigkeiten seitens der Grundstückseigentümer be- stehen, die dann zu befürchten wären, wenn nur auf der einen Straßenseite ein Gehweg vorhanden wäre, mit einem Schrämbord auf der anderen Straßenseite.
 - Für die Richtigkeit der Darstellung und der Nummerierung der Flurstücke übernimmt das staatl. Vermessungsamt Karlsruhe kei-ne Gewähr, da die Bebauungspläne nicht auf amtlicher Kartenun-terlage gefertigt wurden.
- Auflagen**
- Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß an allen Einmündungen und Kreuzungen die Sichtdreiecke freigehalten werden. Ab-schungen und Bewuchs innerhalb der Sichtdreiecke sind nicht ge-stattet (vgl. Stellungnahme Polizeikommissariat Karlsruhe vom 9.5.1968 Nr. 5 la/68).
 - Die Gehwege sind höhenmäßig an die Fahrbahnen anzuschließen, um dadurch Ausweichmöglichkeiten für den Straßenverkehr zu schaffen (vgl. Stellungnahme des Polizeikommissariats Karlsruhe vom 9.5.1968 Nr. 1a/68).
- Beschluß des Gemeinderats zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2, Abs. 1, BBauG) am **23.9.1966**
- Bebauungsplanentwurf vom Gemein-derat gebilligt am **26.11.1968**
- Öffentliche Auslegung des Bebau-ungsplans gem. § 2, Abs. 6 BBauG vom **20.2.68** bis **21.3.68**
- Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am **5.7.1968**
- Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO) mit Hinweis auf Auflagen Landratsamt Karlsruhe -Abt. IV/1- Im Auftrag gez. Dr. Dittenev am **7.1.1970**
- Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111, Abs. 5, Satz 1, LBO) mit der Bekanntmachung am **3.3.1970**
- Beim Bürgermeisteramt öffentlich ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG) vom **4.3.70** bis **31.3.1970**