



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Häugrenze
- ▨ Gebäude vorhanden
- ▨ Gebäude wegfallend
- ▨ Gebäude geplant
- ▨ Gemeinschaftsstellplätze
- ▨ Überbaubare Grundstücksfläche
- ▨ Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- ▨ Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußweg)
- ▨ Öffentliche Grünfläche
- ▨ Parkanlage (öffentlich)
- ▨ Friedhof
- ▨ Fläche für Versorgungseinrichtung
- ▨ Fläche für Gemeinbedarf
- ▨ Umformerstation
- MI Mischgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
- Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- II Zahl der Geschosse (als Höchstgrenze)
- g Geschlossene Bauweise
- △ Sichtwinkel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 u. 5 BBauG.

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Die im Reinen Wohngebiet nach § 3, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
 

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 der BauNVO unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche.
3. Garagen, Nebengebäude
  - 3.1 Die Garagen bei den Einzelhäusern sind - wenn sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden - mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Sie sind im Bauwerk zu errichten und sind in diesen Fällen als Grenzbebauung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 3.2 Die Garagen für die Geschossbauten zwischen Marktstraße und Friedhofstraße sind als Tiefgaragen (oder Halbtiefgaragen) auszubilden.
  - 3.3 Neben- und Wirtschaftsgebäude sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4. Dächer
  - 4.1 Dachform
    - 1- und 2-geschossige Wohngebäude : Satteldach oder Walmdach
    - Gebäude mit 3- und mehr Geschossen: Flachdach
    - Öffentliche Gebäude : Nach den Erfordernissen der Bauträger
    - Garagen : Flachdach
    - Neben- und Wirtschaftsgebäude : Flachdach oder in Anpassung an das Hauptgebäude
  - 4.2 Dachneigung
    1. 1- und 2-geschossige Wohngeb. : max. 40° oder Flachdach
    - öffentliche Gebäude : nach den Erfordernissen der Bauträger
    2. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung gleich sein.
    3. Die Firsthöhe - gemessen zwischen OK Geschoßdecke und OK Firstziegel - darf 3,50 m nicht überschreiten.
  - 4.3 Dacheindeckung
    1. Die Eindeckung bei Doppelhäusern muß in Art (Material) und soll in Farbe gleich sein.
    2. Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
  - 4.4 Dachaufbauten
 

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

5. Sockel, Kniestöcke
  - 5.1 Die sichtbare Sockelhöhe darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,80 m, bei 3- und höhergeschossigen Gebäuden 1,2 m nicht überschreiten.
  - 5.2 Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden und nur bis zu einer Höhe von 1,0 m - gemessen zwischen OK Geschoßdecke und OK Fußfette - zulässig.
6. Stellplätze
 

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
7. Einfriedungen
  - 7.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der Einfriedungen das Maß von 1,0 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
  - 7.2 Wenn es die Geländeneigung erfordert, ist straßenseitig die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m - gemessen ab OK Fußweg - zulässig. Eine zusätzliche Einfriedung darf darüber hinaus nicht erfolgen.
  - 7.3 Eine Einfriedung der Geschossbauten ist nicht zulässig.
  - 7.4 Die Stellplätze bei den Einzelhäusern dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
  - 7.5 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem störenden Material ist straßenseitig nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.
8. Sichtwinkel
 

Die Fläche innerhalb des Sichtwinkels ist von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - gemessen von OK Strassenkante - 1,0 m Höhe nicht übersteigen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25.5.72 beschlossen.  
 Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 20.11.72 angenommen.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 16.11.72.  
 Dieser Plan lag in der Zeit vom 25.01.73 bis einschließlich 26.01.73 (Wochentag),  
 den          öffentlich aus.  
 Während der Auslegung gingen 6 Bedenken und Anregungen ein, über die der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.02.73 Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeverfahren wurden mit Schreiben vom 20.02.73 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.  
 Der Satzungsbeschluß gemäß § 12 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 12.04.73.



Der Bürgermeister  
*P. Wallmann*

Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung:

I. FERTIGUNG

Genehmigt  
 am 10.3.1975



Bezirksregierung  
 Karlsruhe  
*M. J. Braun*  
 Oberbaudirektor

Die Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 16.3.1975

Der Bürgermeister  
*P. Wallmann*

(Dienststempel)

BAD BERGZABERN

BEBAUUNGSPLAN „FRIEDHOF“

M. 1 : 1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO CHARA, MANNHEIM  
 BAD BERGZABERN / MANNHEIM DEN 27. NOV. 1972

GEÄNDERT AM 9. 8. 1973

005-037

*S. J. J.*