

S a t z u n g  
=====

AK/S

Über den

Bebauungsplan Nördlich der Gartenstraße  
=====

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt I. S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzblatt S. 129) hat der Gemeinderat am 28. August 1962 folgende Satzung beschlossen:

§ 1.

Für das Gebiet der Gemeinde Hemsbach wird ein Bebauungsplan nach Maßgabe der als Bestandteil der Satzung beiliegenden Pläne für das Gewann "Nördlich der Gartenstraße" aufgestellt.

§ 2.

Geltungsbereich.

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich aus dem Bebauungsplan vom 25. Mai 1962, festgestellt durch das Landratsamt am 04.03.1963... umfassend das Gewann "Nördlich der Gartenstraße" mit den Straßenzügen Friedrich-Ebert-Strasse, Beethovenstrasse, Richard-Wagner-Strasse, Bahnhofstrasse, Ländlerweg und Gartenstrasse.

§ 3.

Zweckbestimmung des Baugebiets.

In dem Baugebiet soll die neue Volksschule, nebst Nebengebäuden erstellt werden. Ferner dürfen, abgesehen von kleinen Nebengebäuden, nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebiets vereinbaren lassen. Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Dämpfe, Geruch, Geräusche und Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten. Tankanlagen für den öffentlichen Verkehr sind nur gestattet, soweit sie im Aufbauplan vorgesehen sind.

§ 4.

Bauweise, Grenzabstand.

- 1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Aufbauplanes zur Errichtung von Einzelhäusern bzw. Doppelhäuser vorgeschrieben. Doppelhäuser sind nur zu errichten, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- 2) Es sind zweigeschossige Wohnhäuser und eingeschossige Wohnhäuser mit einem Kniestock von 0,30 m auf der festgelegten Bauflucht zu errichten.

- 3) Die Gebäude sind mit dem Giebel bzw. mit der Traufe gemäß dem Aufbauplan zu orientieren.
- 4) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3 m betragen. Die Wohnhäuser sind auf der festgelegten Bauflucht zu errichten.

## § 5.

### Gestaltung der Bauten

- 1) Die Wohnhäuser sind zweigeschossig zu errichten, ohne ausgebauten Dachgeschoß.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) beträgt 1 m über Straßenhöhe.
- 3) Erker-Vorbauten dürfen höchstens bis zu 1/3 der Vorgärtenbreite über die Bauflucht vorstehen.
- 4) Eingeschossige Wohnhäuser sind mit einem Kniestock von 0,80 m Höhe zu errichten. Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt.
- 5) Nur bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnräume eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebelseite gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächer mehr als ein Drittel betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Wohnbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 2 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt sein.
- 7) Schornsteine sollen in der Firstlinie oder deren Höhe aus dem Dach geführt werden.
- 8) Falt-, Zelt- und Mansarddächer an Wohnhäuser sind verboten. Zugelassen werden nur Satteldächer.

## § 6.

### Nebengebäude und Garagen.

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie sind mit einem Satteldach zu versehen und mit der Traufseite der Straße anzuordnen. Die Geschosshöhe der Nebengebäude darf bis Oberkante Decke 2,50 m, die Kniestockhöhe 0,80 m und die Dachhöhe 2,00 m betragen.
- 2) Garagen sind mit dem benachbarten Grundstück zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten. Sie sind mit einem Flachdach zu versehen. Der Abstand von der Straßenflucht beträgt 5 m.

§ 7.

Einfriedigung.

Einfriedigungen müssen grundsätzlich auf die Herstellungsart und Gestaltung der Bauweise des Gebäudes Rücksicht nehmen und sind einheitlich 0,80 m hoch zu gestalten.

§ 8.

Vorgärten.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergarten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Strüchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

§ 9.

Nachsichten.

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung der Gemeindeverwaltung auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Befreiung von den Bestimmungen dieser Satzung gem. § 31 BBauG. erteilen. Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 10.

Schlußbestimmungen.

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchst. d, e, g, i und k der LBO. erwähnten Bauarbeiten sind genehmigungspflichtig.

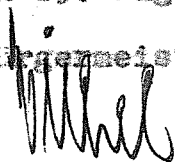
§ 11.

Inkrafttreten.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hessbach, den 29. August 1962.

Der Bürgermeister:

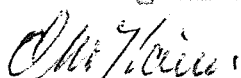


Angeschlagen am 29.8.1962  
Abgenommen am 5.9.1962  
Durch den Ortsfunk hinge-  
wiesen am : 29.8.1962.

Zur Neufassung:

Der Ratschreiber: Der Amtsgelilfe:

i. A. Engelhardt



Genehmigt durch Beschluß des Landratsamts Mannheim,  
Abteilung IV A 3 vom

4. März 1963

i. V.  
*A. Müller*

Neckenaue

