

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

über den

Bebauungsplan für das Gewann "Gänsweide-West".
=====

I. Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBI. I. S. 341), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Hemsbach in seiner Sitzung unterm 28. Januar 1966 den für das Gewann "Gänsweide-West" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.

II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
a. Bebauungsplanzeichnungen im Maßstab 1 : 500
b. Die nachstehenden schriftlichen Festsetzungen.

III. Der genehmigte Bebauungsplan tritt nach § 12 BBauG. nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Geländeblöcke aus den Eintragungen in dem Bebauungsplan ersichtlich und maßgebend.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen im Bebauungsplan abgeteilten Bauflächen gelten hinsichtlich dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung die Eintragungen im Bebauungsplan. Ebenso gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen als Höchstgrenze.

§ 3 Bauweise

In dem Baugebiet ist nach §§ 22 BauNVO die offene Bauweise vorgeschrieben.

§ 4 Gestaltung der Bauten

1. Die Sockelhöhe der Gebäuden (Oberkante Erdgeschoßfußboden) beträgt 1 m über der Straßenhöhe.
2. Erker-Vorbauten dürfen höchstens bis zu 1/3 der Vorgartenbreite über die Baulinie vorstehen.
3. Eingeschossige Wohnhäuser sind mit einem Kniestock von 0,80 m Höhe zu errichten. Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt. Die Entscheidung über die Erstellung von 1 oder 2 geschossigen Wohnhäusern mit Flachdach entscheidet die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
4. Die Dachneigung von Gebäuden bis einschließlich 2 Vollgeschossen ist flach geneigt, höchstzulässige Neigung 35°. Bei den 3-geschossigen Gebäuden ist über die Frage flach oder flach geneigte Dächer im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden.
5. 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 Sternseite der Gaupen soll, im Rohbau 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 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt sein.

6. Schornsteine sollen in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.
7. Unzulässig sind, soweit es sich nicht um Garagen handelt, Seiten- und Rückgebäuden in den Gebieten WR u. WA. Bei den Gebieten MI nur soweit, als die nicht geeignet sind, durch ihre Ausdehnung und Höhe Störungen zu verursachen. Sie 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. Die Geschöshöhe der Nebengebäude darf bis Oberkante Decke 2,50 m, die Kniestockhöhe 0,80 m und die Dachhöhe 2,00 m betragen.
8. Die Garagen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind mit einem Flachdach zu versehen. Der Abstand von der Straßenlinie beträgt 5 m. Soweit im Teilbebauungsplan die Einstellplätze und Garagen nicht angeordnet sind, erfolgt deren Anweisung im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde. Rampen, die zu tiefer liegenden Garagen und Grundstücken führen, dürfen nicht vor der Baulinie beginnen.
9. Soweit Vorgärten angeordnet sind, müssen sie gärtnerisch gestaltet und dauernd in gutem Zustand gehalten werden.
10. Grünflächen und Gemeinschaftsbauten oder Blockbauten sind grundsätzlich mit Einfaßsteinen zu versehen und entsprechend anzulegen und zu unterhalten.
11. Soweit Einfriedungen vorgesehen sind, müssen diese in den einzelnen Straßenzügen gleichen Charakter haben. Pfeiler und Mauerteile sind weitgehend zu vermeiden. Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.
12. Bei Umbauten, Hauptreparaturen im Gebiet des Bebauungsplanes an bestehenden Bauten gelten die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes sinngemäß.

§ 5 Höhenlage der nicht überbauten Flächen

Die Höhenlage der nicht überbauten Flächen sind für die einzelnen Grundstücke aus den Eintragungen in dem Bebauungsplan ersichtlich und maßgebend. Die Höherlegung dieser Flächen hat bis zur Straßenoberkante zu erfolgen.

§ 6 Befreiungen

- a. Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gemäß § 31 Abs. 2 BBauG. durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Höheren Verwaltungsbehörde zugelassen werden.

b. Befreiungen von den geltenden Vorschriften können nach § 94 Landesbauordnung für Baden-Württemberg durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Hombach, den 1. Februar 1966

Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Angezeichnet am 1.2.1966
abgenommen am 9.2.1966
Durch den Ortsfunk hingewiesen
am 1.2.1966

Zur Beurkundung

Der Ratschreiber: Der Amtsehilfer:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]