

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

über den

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

I. Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGB1. I S. 341), § 111 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 219) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Hemsbach in seiner Sitzung vom 5. Juli 1968 den für das Gewann "Waid - West" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.

II. Bestandteil dieses Bebauungsplans sind:

- a) Bebauungsplanzeichnungen im Maßstab 1 : 500
- b) die nachstehend 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 im 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.

§ 3 Bauweise

Die Bauweise ist im Bebauungsplan festgesetzt. Neben der Zeilenbauweise besteht die offene und geschlossene Bauweise.

§ 4 Gestaltung der Bauten

1. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) beträgt 1 m über der Straßenhöhe.
2. Die Ausführung eines Kniestocks ist bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden untersagt. Eingeschossige Gebäude können mit einem Kniestock von höchstens 35 cm errichtet werden.
3. Die Dachneigung von Gebäuden bis einschließlich drei Vollgeschossen ist flach geneigt. Höchstzulässige Neigung 35 Grad. Die Dächer der Reihenhäuser entlang eines Straßenzuges sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. Eingeschossige Gebäude können mit einem Walddach versehen werden. Die fünf-, sieben- und achtgeschossige Wohnblöcke sind mit einem Flachdach zu versehen.

Die Entscheidung über die Erstellung von Gebäuden mit Flachdach entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

4. Unzulässig sind, soweit es sich nicht um Garagen handelt, Seiten- und Rückgebäude.
5. Die Garagen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan auszuführen und einheitlich zu gestalten. Sie dürfen in dem seitlichen Grenzabstand erstellt werden. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 5 mtr. Soweit im Bebauungsplan die Einstellplätze und Garagen nicht angeordnet sind, sind bei Errichtung der Gebäude für jede Wohneinheit eine Garage oder ein Stellplatz anzulegen.
6. Soweit Vorgärten angeordnet sind, müssen sie gärtnerisch gestaltet und dauernd in gutem Zustand gehalten werden.
7. Grünflächen von Gemeinschaftsbauten oder Blockbauten sind grundsätzlich mit Einfaßsteinen zu versehen und entsprechend anzulegen und zu unterhalten.
8. Soweit Einfriedigungen vorgesehen sind, müssen diese in den einzelnen Straßenzügen gleichen Charakter haben.
9. Bei Umbauten und Hauptreparaturen im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an bestehenden Bauten gelten die Bestimmungen des Teilbebauungsplans sinngemäß.
10. Gestaltung und Anlage der unüberbauten Flächen eines bebauten Grundstücks
 - a) Nördlich des Straßenzuges M und K sind die nicht-überbauten Flächen zwischen Straße und Baukörper bis auf Straßenoberkante aufzufüllen. Gartenseits sind die Grundstücke Flst. Nr. 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730 den gegebenen Grundstücken 3348/2, 3348/3, 3348/4, 3348/5, 3348/6, 3348/7, 3348/8, 3348/9, 3348/10, 3348/11, 3348/12 höhenmäßig anzugleichen.
 - b) Die un bebauten Flächen der verbleibenden Grundstücke im Planbereich des Teilbebauungsplanes sind auf Straßenhöhe aufzuschütten. Untergeschoßräume dürfen nicht als Wohnräume genutzt werden.

§ 5 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 bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung können bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen gemäß § 94 Landesbauordnung für Baden-Württemberg durch die Baurechtsbehörde erteilt werden.

Hemsbach, den 4. März 1969



Der Bürgermeister: