

11 574/51
S a t z u n g
=====

Stadtrath, Hemsbach
(S. u. M. G. S. 2)

über den

Bebauungsplan für das Gewann " B r ü h l ".
=====

I. Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGB1. I S. 341) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Hemsbach in seiner Sitzung vom 8. Mai 1964 den für das Gewann "Brühl" aufgestellte Bebauungsplan als Satzung.

II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

- a. Bebauungsplanzeichnungen im Maßstab 1:1000
- b. Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Erschließung von Wohnbaugebiet.

III. Der genehmigte Bebauungsplan tritt nach § 12 BBauG nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblicher 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 Geschosßzahlen als zwingend.

§ 3 Bauweise

In dem Baugebiet ist nach §§ 22 BauNVO die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3 mtr. betragen.

§ 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.
- 4.) Die Dachneigung von Gebäuden bis einschließlich 2 Vollge-

schossen 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 Stirnseite 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 Dachgeführt 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 sie 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 Geschoßhöhe 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 mit dem benachbarten Grundstück zusammenzufassen und 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 Gängen 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 von Gemeinschaftsbauten oder Blockbauten sind grund-

sätzlich mit Einfaßsteinen zu versehen u. entsprechend anzulegen und zu unterhalten.

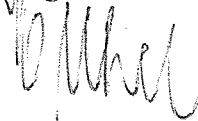
- 11.) Soweit Einfriedungen vorgesehen sind, müssen diese in den einzelnen Straßenzügen gleichen Charakter haben. Pfeiler und Mauerteile sind weitgehend zu vermeiden.
Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.
- 12.) Bei Umbauten, Hauptreparaturen im Gebiet des Bebauungsplanes an bestehenden Bauten gelten die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes sinngemäß.

§ 5 Ausnahmen

- 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 gestaltenden Vorschriften können nach § 4 Abs. 2 Bad. Landesbauordnung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Hemsbach, den 16. Dezember 1964

Der Bürgermeister:



Angeschlagen am 16.12.1964

abgenommen am 24.12.1964

Durch den Ortsfunk hingewiesen
am 16.12.1964

Zur Beurkundung

Der Ratschreiber: Der Amtsgehilfe:

