

# S a t z u n g

=====

über den

Bebauungsplan für das Gewann "Brühl", Teilbebauungsplan

=====

- I. Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und § 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 vom 17. Januar 1969 den für das Gewann Teilbebauungsplan "Brühl" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
- II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes 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 das Plangebiet 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 Geschoszzahlen als Höchstgrenzen.

## § 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

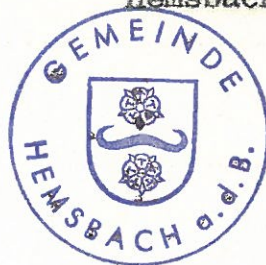
1. Die Sockelhöhe der Gebäuden (Oberkante Erdgeschoßfußboden) beträgt 1 m über der Straßenhöhe.
2. Erker-Vorbauten dürfen höchstens bis zu 1/3 der Vorgartenbreite über die Baulinie vorstehen.
3. Eingeschossige Wohnhäuser sind mit einem Kniestock von 0,80 m Höhe zu errichten. Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt.
4. Die Dachneigung von Gebäuden bis einschließlich 2 Vollgeschossen ist flach geneigt, höchstzulässige Neigung 35°.

5. Schornsteine sollen in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.
6. Unzulässig sind, soweit es sich nicht um Garagen handelt, Seiten- und Rückgebäude.
7. Die Garagen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind mit einem Flachdach zu versehen. Der Abstand von der Straßenlinie beträgt mindestens 5 mtr. 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.
8. Soweit Vorgärten angeordnet sind, müssen sie gärtnerisch gestaltet und dauernd in gutem Zustand gehalten werden.
9. Soweit Einfriedigungen vorgesehen sind, müssen diese in den einzelnen Straßenzügen gleichen Charakter haben. Pfeiler und Mauerteile sind weitgehend zu vermeiden. Die Höhe der Einfriedigungen darf 0,80 m nicht überschreiten.
10. Bei Umbauten und Hauptreparaturen im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an bestehenden Bauten gelten die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes sinngemäß.

§ 5 Ausnahmen

- a. Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gem. § 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 § 16 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 1.1.1965 im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Hemsbach, den 22. Januar 1969



Der Bürgermeister:

Genehmigt durch Beschluß des Landratsamts Mannheim,  
Abteilung IV A 3 vom 13.3.1969



l.v.