

# SCHMIEDGRUND-WEST

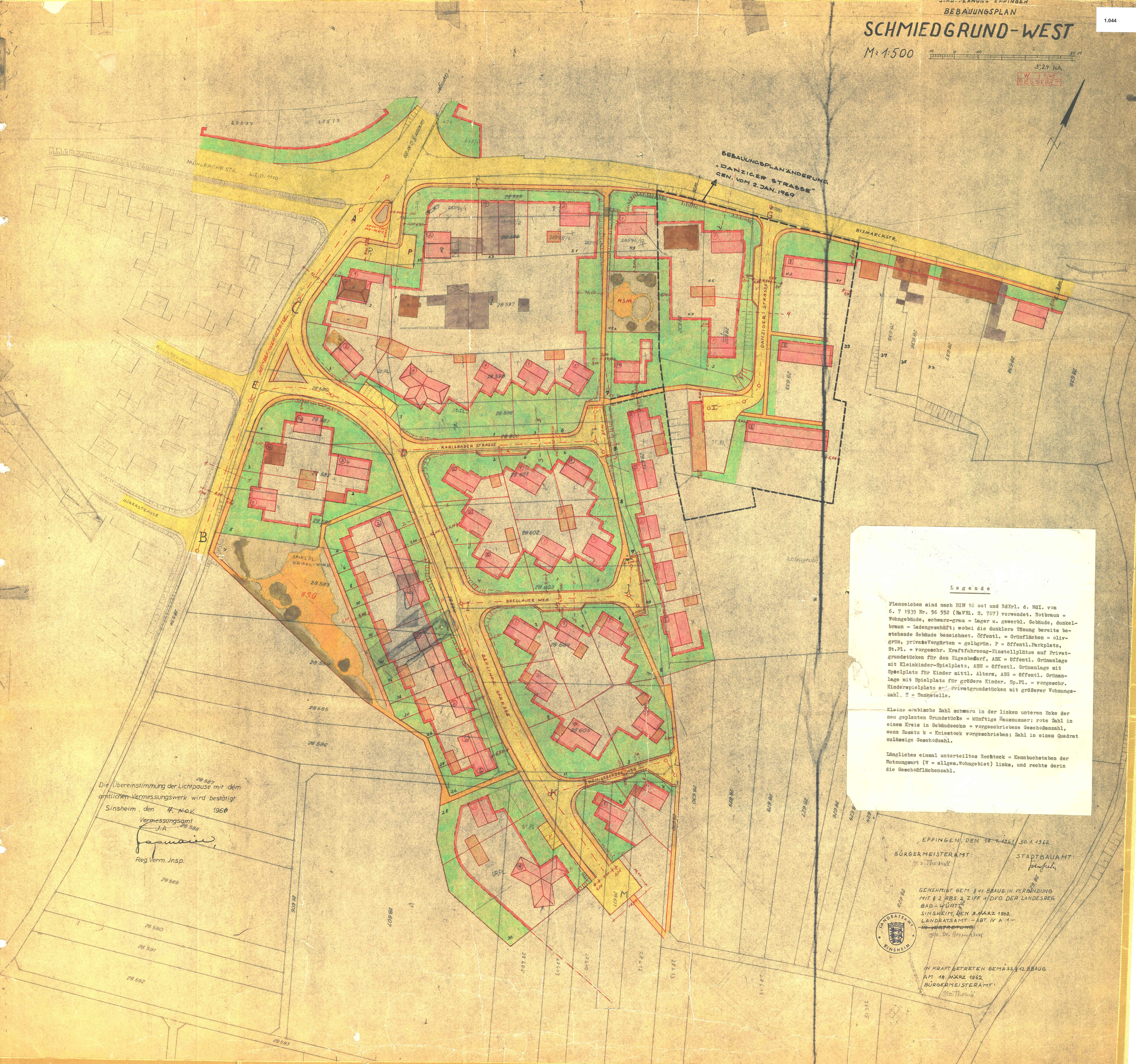
M: 1:500



5,24 HA  
W 1:500  
GES. GEBIET



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
"DANZIGER STRASSE"  
GEN. VOM 2. JAN. 1969



**Legende**

Planzeichen sind nach DIN 1001 und RdErl. d. Mdl. vom 6. 7. 1939 Nr. 96 592 (BavBl. S. 787) verwendet. Rotbraun = Wohngebäude, schwarz-grau = Lager u. gewerb. Gebäude, dunkelbraun = Ladengeschäft; wobei die dunklere Färbung bereits bestehende Gebäude bezeichnet. Öffentl. = Grünflächen = Olivgrün, private Vorgärten = gelbgrün. P = öffentl. Parkplatz, St. Pl. = vorgeschr. Kraftfahrzeug-Einstellplätze auf Privatgrundstücken für den Eigenbedarf, ASK = öffentl. Grünanlage mit Kleinkinder-Spielplatz, ASM = öffentl. Grünanlage mit Spielplatz für Kinder mittl. Alters, ASG = öffentl. Grünanlage mit Spielplatz für größere Kinder. Sp. Pl. = vorgeschr. Kinderspielplatz auf Privatgrundstücken mit größerer Wohnungszahl. T = Tankstelle.

Kleine arabische Zahl schwarz in der linken unteren Ecke der neu geplanten Grundstücke = künftige Hausnummer; rote Zahl in einem Kreis in Gebäudeecke = vorgeschriebene Geschößanzahl, wenn Zusatz k = Kniestock vorgeschrieben; Zahl in einem Quadrat zulässige Geschößzahl.

Längliches einmal unterteiltes Rechteck = Kennbuchstaben der Nutzungsart (W = allgem. Wohngebiet) links, und rechts darin die Geschößflächenzahl.

Die Übereinstimmung der Lichtpause mit dem amtlichen Vermessungswerk wird bestätigt  
Sinsheim, den 4. NOV. 1960

Vermessungsamt  
J.A.  
*Jaschke*  
Reg. Verm. Insp.

EPPINGEN, DEN 18. 7. 1962 30. 1. 1962  
BÜRGERMEISTERAMT: *gez. Thoma* STADTBAUAMT: *Prof. J. J.*



GENEHMIGT GEM. § 41 BAUG. IN VERBÄNDUNG  
MIT § 2 ABS. 2 ZIFF. 1 DVO. DER LANDESREG.  
BAD-WÜRTT.  
SINSHEIM, DEN 9. MÄRZ 1962  
LANDRATSAMT - ABT. IV A 1 -  
*Dr. Herrmann*

IN KRAFT BETRETEN GEM. § 42 BAUG.  
AM 18. MÄRZ 1962  
BÜRGERMEISTERAMT:  
*gez. Thoma*

Stadtplanung Eppingen - Bebauungsplan "Schmiedgrund - West"

Anbauvorschrift  
(Festsetzungen zum Bebauungsplan)

§ 1

Zweckbestimmung des Baugebietes

Soweit der Plan nicht andere Festsetzungen trifft, dürfen in diesem Neubaugebiet nur Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden erstellt werden. Gebäude, in denen neben Wohnungen nicht störende Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs eingerichtet werden sollen, sind zugelassen; sie dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebietes in keiner Weise beeinträchtigen und sind möglichst an Eckbauplätzen zu errichten.

§ 2

Zulässige Überbauung

Hierzu gelten die im Plan durch Ziffern eingetragenen Festsetzungen. Für das Gesamtgebiet darf die Geschossflächenzahl 0,45 nicht überschritten werden.

§ 3

Bauweise

1. Sofern keine Reihenhäuser im Plan eingetragen sind, ist im Baugebiet die offene Bauweise einzuhalten.
2. Die eingezeichneten Gebäude und Grenzen gelten als Richtlinien. Der Grenzabstand soll über dem Mindestmass des § 2 Ziff. 3 Kr. BO. liegen.
3. Für die zulässige Geschossanzahl, die Stellung, Dachform und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen und Zeichnungen der Anlage 1 bindend, sofern diese Anbauvorschrift nicht Ausnahmen (Varianten) zulässt.

§ 4

Strassenverzeichnis

Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

1. Weinbrennerstrasse W o

links: eingeschossig mit Satteldach bis 47°, bei Nr. 1 und 3 Knickstock (max. 65 cm) vorgeschrieben.

rechts (nach Bebauungsplan Streckfuß): zweigeschossig, Satteldach bis 27°, letztes Haus (Dürerstrasse Nr. 1) eingeschossig und erstes Haus (Feuerbachweg Nr. 1) dreigeschossig zulässig. Beiderseits Giebelstellung. ./.

2. Berliner Strasse W o/g

links: Traufstellung nach Süden abgedreht, zweigeschossig zulässig, Satteldach bis  $27^{\circ}$ . Nr. 3 mind. viergeschossig mit flachgeneigtem Walmdach oder Flachdach. Garagen im Keller geschoß zulässig.

rechts: Nr. 2 und 28 Einzelhäuser in Traufstellung zweigeschossig (bei Nr. 2 u.U. 3-geschossig zulässig), Nr. 4-22 zweigeschossige Reihenhäuser in Traufstellung, Nr. 24-26 zweigeschossige Reihenhäuser in Traufstellung, Nr. 24-26 zweigeschossiges Doppelhaus in Traufstellung, alle mit mit Satteldach bis  $27^{\circ}$ . Nr. 30 mind. viergeschossig mit flachgeneigtem Walmdach oder Flachdach. Garagen im Keller zulässig.

3. Karlsbader Strasse W lo

Beiderseits eingeschossig in abgedrehter Traufstellung, Garagen im Keller zulässig.

links: ganz flach geneigte Satteldächer, rechts Satteldächer bis  $27^{\circ}$ .

4. Breslauer Weg W lo

Beiderseits eingeschossig in abgedrehter Traufstellung, Satteldächer bis  $27^{\circ}$ , Garagen im Keller zulässig.

5. Königsberger Weg W lo

Beiderseits eingeschossig in abgedrehter Traufstellung, Satteldach bis  $27^{\circ}$ , Garagen im Keller zulässig.

6. Fussweg F-L, W 2o

Karlsbader Nr. 6 eingeschossig mit Kniestock, die andern zweigeschossig, Satteldach bis  $27^{\circ}$ , Giebel nach Süden.

7. Hans-Thoma-Platz M o

Gemischte Nutzung, nichtstörendes Gewerbe zulässig. Nr. 1 zweigeschossig mit Satteldach bis  $27^{\circ}$ . Nr. 2 Wohnhaus bis 4 Geschosse mit flachgeneigtem Walmdach und Läden auf der Platzseite zulässig. Nebengebäude eingeschossig.

8. Bismarckstrasse, westliche W 2o

links: Traufstellung Satteldach bis  $27^{\circ}$ ; Nr. 33-37 zweigeschossig, Nr. 41-43 dreigeschossig; Nr. 45-47 eingeschossig, Nr. 49 eingeschossig mit sichtbarem Untergeschoss, Nr. 51 und 55 zweigeschossig; Nr. 53 eingeschossige Gewerbehalle, an westl. Platzecke Tankstelle zulässig. Bei den auf der Böschung stehenden Häusern Garage im Keller zulässig.

9. Danziger Strasse W 3 g

Hintereinander zwei Reihenhäuser mit bis 3 Geschossen, Satteldach bis  $27^{\circ}$ , Sammelgarage.

Für den Ausnahmefall vorn zweigeschossiges Reihenhauser und hinten 4-geschossiges Wohnhaus mit flachgeneigtem Walmdach oder Flachdach möglich, oder statt dessen nur eingeschossige Einfamilienhäuser mit ganz flach geneigtem Dach.

§ 5

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,50 m betragen.
2. Die Traufhöhe der Gebäude darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 - 4,40 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 - 6,50 m betragen. Gemessen wird ab OK. Geländeanschnitt der Bergseite.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Beim Festlegen der Sockel- und Einfahrtshöhen ist auf die vorgesehene Strassenhöhe im Längenschnitt besonders zu achten, sodass abnormal hohen Aussentreppen vermieden und ausserdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
4. Bei sehr stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit ~~dem~~ einem Untergeschoß in Erscheinung treten. Das Untergeschoß darf nicht höher als 2,30 m i.L. sein (gemessen vom Gelände oder Planie davor). Dabei ist es so auszuführen, dass das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.
5. Alle Dächer sind in rotbrauner Farbe auszuführen; bei Flachdächern ist auch gedecktes grün zulässig. Zementgrau und helles Silbergrau sind verboten.
6. Bei den flachgeneigten Satteldächern sind Dachgauben nicht zulässig.
7. Kniestock. Seine Höhe darf 65 cm nicht überschreiten (gemessen OK. Decke - OK. Pfette an Innenseite der Wand). Er ist so zu gestalten, dass das Gebäude nicht gestelzt wirkt und Einfügung in Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet ist.
8. Bei Bauten in der Nähe der hohen Böschungen bei der Lehmgrube

haben Planfertiger und Bauleiter die nötigen Vorkehrungen zum Vermeiden von Rutschungen und Rutschungsschäden zu treffen.

§ 6

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude (Garagen u. Gerätebauten) sollen sich dem Hauptbaukörper unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Anbauten an das Hauptgebäude sind Einzelstellung vorzuziehen. Kleintierställe dürfen errichtet werden, sofern dadurch keine Belästigung verursacht wird.
2. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichten des Hauptgebäudes erstellt werden.
3. Nebengebäude müssen eingeschossig sein. Die Traufhöhe darf höchstens 3.00 m betragen. Dachneigung, Bedachungsmaterial und -farbe müssen dem Hauptgebäude entsprechen. Falls die Traufhöhe nicht überschritten wird, kann ausnahmsweise ein Kniestock bis zu 65 cm gestattet werden. Die Dächer sollen möglichst als flachgeneigte Pultdächer mit Gefälle gegen den Hang ausgeführt werden.
4. Sind Garagen in Vorgärten zulässig, sollen diese möglichst ins Erdreich gelegt und in der Vorgartenanlage überdeckt werden.
5. Auf jedem Baugrundstück ist ein Kraftfahrzeug-Einstellplatz anzulegen. Erwünscht sind 2 Einstellplätze. Übersteigt die Geschossanzahl 2 Geschosse, sind für jedes Geschoss ausreichend Einstellplätze zu schaffen.
6. Die überbaute Fläche der Nebengebäude auf einem Grundstück darf höchstens 40 qm betragen.

§ 7

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Beginn des Gehwegbaues an der Straßenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Einfriedigungen zur Strasse sind an der Rückseite ~~der~~ Grenzsteine zu setzen, sodass diese ganz freibleiben.
3. Einfriedigungen dürfen einschl. ihres Sockels nicht höher als 1,20 m sein (gemessen ab Gehsteig), Trennzäune zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe

Höhe wie die Strasseneinfriedigung einzuhalten. Drahtzäune sind nicht gestattet. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung an der Strasse, Vorgarten und auf Haustiefe ist verboten.

4. Gemeinsame Einfriedigung in einheitlicher Art, möglichst als lebende Hecke ist Einzeleinfriedigungen vorzuziehen. Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.
5. Die Strassenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Will der Anlieger Stützmauern errichten, sind diese möglichst niedrig zu halten, dem Längsprofil der Strasse und der Einfriedigungshöhe des Nachbargrundstücks anzupassen.
6. Türen u. Tore dürfen nicht nach aussen bzw. in den Gehweg- und Strassenraum aufgehen.
7. Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0,80 m nicht überschreiten. Die Vorgartenpflanzung dahinter darf im Bereich des Sichtwinkels ebenfalls nicht höher sein.

#### § 8

##### Zugänge

1. Zugänge und Einfahrten zu den Grundstücken sind zu befestigen, stets sauber zu halten und so anzulegen, dass kein Wasser aus dem Grundstück auf die Strasse fliessen kann.
2. Das Gefälle von Rampen und Einfahrten darf sich nicht in die Strasse, Gehweg oder Schrammbord erstrecken. Stufen dürfen nicht über die Steinkante, Zaunsockel oder Stützmauer der Einfriedigungen vorstehen.

#### § 9

##### Mülltonnen, Tanks

1. Das Einlegen von Heizöltanks u. dergl. in das Strassengelände ist nicht gestattet.
2. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht verunstalten dürfen. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen und müssen nach der Strassenseite verschliessbar sein.

§ 10

Kreisbauordnung

Im Übrigen, vor allem betr. Gebäudeabstand, Dachdeckung, Verputz und Anstrich, Gestaltung der Grundstücke und Vorgärten sind die Bestimmungen der Kreisbauordnung für den Landkreis Sinsheim vom 1. 7. 1959 gemäß § 22 derselben massgebend.

§ 11

Nachsicht

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit dem Bürgermeisteramt auf Antrag in begründeten Einzelfällen ganz oder teilweise Befreiung von Bestimmungen dieser Anbauvorschrift erteilen. Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Bebauungsvorschriften treten mit der Bebauungsplansatzung in Kraft.

Eppingen, den 5.10.1961.

Bürgermeisteramt:

*Lennä*