

Gem. Elsenz




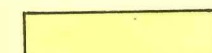

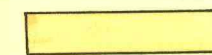
Ergänzung zum Bebauungsplan Gewann „Steinacker“ und „Sperbelgartenweg“

Steinackerwald 63

Schmalz

Sperbelgartenweg

Zeichenerklärung:

-  festgestellte Bauflicht
-  neu festzustellende Bauflicht
-  „ „ „ Straßenflucht
-  Vorgärten
-  Öffentl. Grünflächen
-  Straßenflächen

Gefertigt: Elsenz/Eschelbach, März 1962

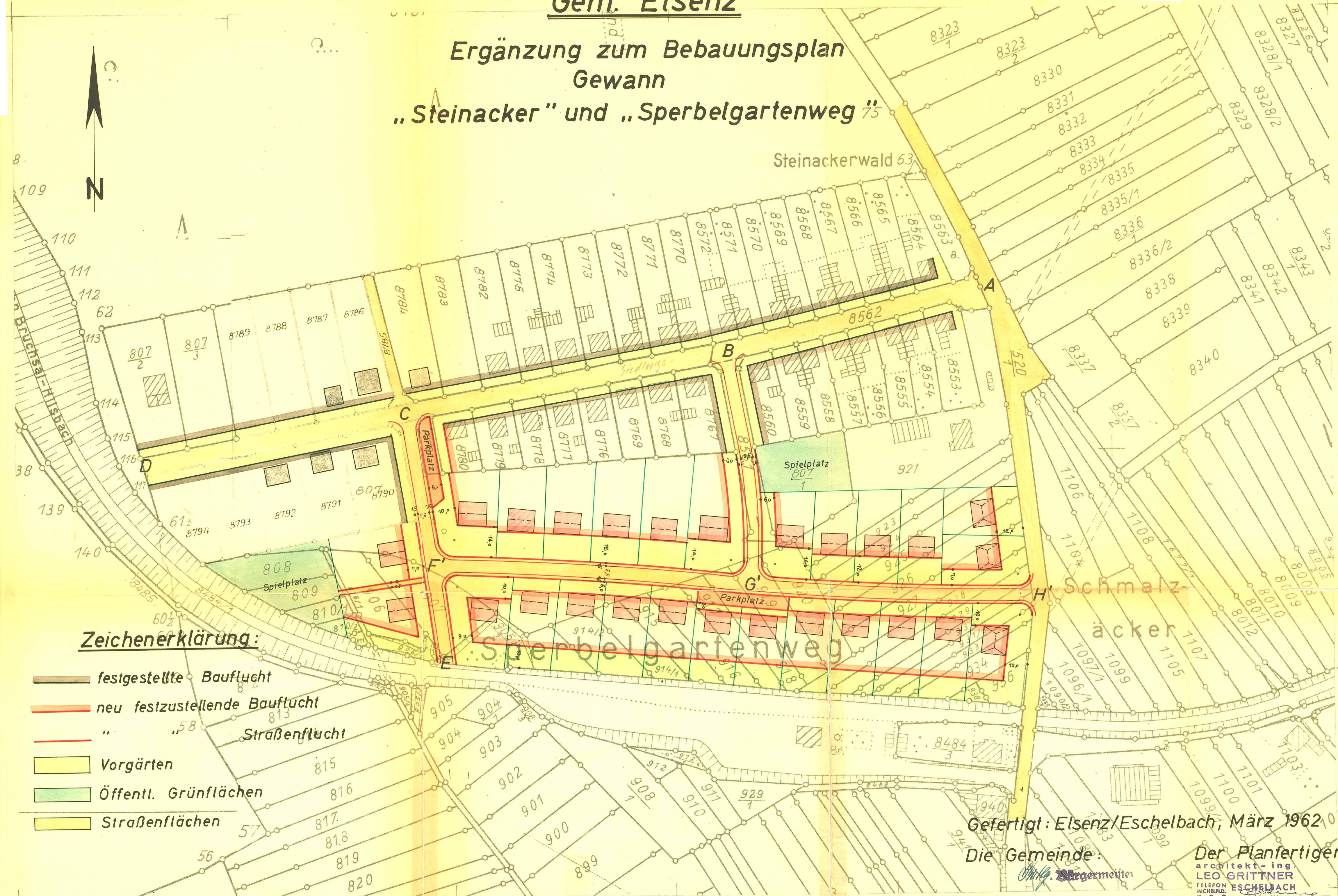
Die Gemeinde:
[Signature] Bürgermeister

Der Planfertiger:
architekt.-ing.
LEO GRITNER
TELEFON
MICHAEL ESCHELBACH

Herstellung: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
- Außenstelle Karlsruhe - 1962

M. = 1:1000

Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg - Außenstelle Karlsruhe - gestattet.



F e s t s e t z u n g

zum Bebauungsplan Gewinn Sperbelgartenweg
der Gemeinde E l s e n z .

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 (BGBl. I S. 429) erklärt .

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen :

a) Nebengebäude und Kleintierställe bis 30 qm

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplans einzuhalten .

2. Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf in dem zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärten Baugebiet (§ 2 Abs. 1) folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte) :

a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,25

b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,50

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten :

a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,25

b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,25

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen sind zwingend festgesetzt .

3. Die Mindestgrenze der Grundstücke muß 600 qm
die Mindestbreite der Grundstücke bei

a) 6 - 8 ar	20 m
b) 8 - 10 ar	25 m
c) über 10 ar	30 m

betragen .

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten :

a) Straßenzug : A - H' Westseite : Bauweise 2 - geschossig
Dachneigung 25 - 30° Satteldach

b) Straßenzug : F - E' Westseite : Bauweise 2 - geschossig
Dachneigung 25 - 30° Satteldach

c) Straßenzug : F - G' Nordseite : Bauweise 2 - geschossig
Dachneigung 25 - 30° Satteldach
Eckplätze können 1 geschossig bebaut werden, wenn die Baulinie um 5,00 m zurückgesetzt wird .

d) Straßenzug : G - H' Nordseite : Bauweise 2 - geschossig
Dachneigung 25 - 30° Satteldach

e) Straßenzug : F - H' Südseite / : Bauweise 1 - geschossig
Dachneigung 25 - 35° Satteldach
Ausnahme wird gestattet Kniestock bis 80 cm mit der Bedingung, dass von der vorhandenen Bauflecht 2,00 m abgesetzt wird. Hofgebäude und Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu verbinden.

§ 2

Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,00 m nicht unterschreiten.
2. Die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie ist als zwingende Baulinie einzuhalten. Ebenso darf die Baugrenze nicht überbaut werden.
3. Für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe aus dem Längenschnitt maßgebend.

§ 3

Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 10,50 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf
bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 - 4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 - 6,50 m
betragen.
Gemessen wird ab Oberkante Gelände der Bergseite.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,50 m betragen.
Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längenschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentrep-
pen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten
geschaffen werden können.
5. Bei den zweigeschossigen Gebäuden darf das Kellergeschoß nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, daß das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.
6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
7. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in Wand-
flächen harmonisch zu gestalten.
8. Der Kniestock ist nur zulässig bei 1-geschossigen Gebäuden, soweit im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Seine Höhe darf 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, nicht überschreiten.

Das Gebäude mit Kniestock ist so zu gestalten, daß die Einfügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.

9. Bei Satteldächern unter 45° und zweigeschossigen Wohnhäusern sind Dachgaupen nicht zulässig.
Bei Gebäuden mit 1 und $1 \frac{1}{2}$ Geschossen und einer Dachneigung von mind. 45° darf die Gesamtlänge der Dachgaupen max. $\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten.
10. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zement- und silbergrau, sind verboten.
11. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Schornstein als Außenwandschornstein vorgesehen ist und sich die vorgesehene Lage harmonisch in die Proportionen der Fassade des Wohnhauses einfügt.

§ 4

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäuden (Garagen- und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.
2. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
Ausnahmsweise kann ein Kniestock von 0,65 m gestattet werden.
Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude angepaßt werden.
3. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen.
Garagen für Lkw mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sind unzulässig.
4. Der Vorplatz der Garageneinfahrt muß zwischen Straßen- und Garagenflucht so lang sein, daß außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mind. 1,50 m Platz zum Öffnen bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet. (Straßenseite)
5. Im Bauwich (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden. Wird das Nebengebäude nicht am Wohnhaus auf der Rückseite angebaut, ist ein Abstand von mind. 4,00 m zwischen Wohngebäuden und Nebengebäude einzuhalten.
Bei Staffelung der Wohngebäude ist der Abstand zu vergrößern.
6. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
7. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 35 qm nicht überschreiten.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäuden sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen zur Straße sind an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so daß diese frei bleiben.
2. Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
 - a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckbepflanzung aus bodenbeständigen Sträuchern sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen. Natursteinimitationen sollen möglichst nicht verwendet werden.
 - b) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.
 - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
 - d) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung, 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenpflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
 - e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen bzw. auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
4. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig (max 0,80 m) zu halten sowie dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenbeständige Gehölze zu verwenden.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden. Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grundstück auf die Straße fließen kann.

§ 8

Heizöltanks und Mülltonnen

1. Das Einlegen von Heizöltanks und dgl. 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. Nischen in die Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen.

§ 9

Entwässerung


Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten. Hierzu sind die örtlichen Satzungen maßgebend.

§ 10

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen aller Art sind aus gestalterischen Gründen an den Wohngebäuden nicht gestattet.
2. Soweit sie an Geschäftshäusern zugelassen werden, darf die Farbe rot nicht verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Lichtreklamen.

E l s e n z , den 25. Mai 1963

 , Bürgermeister.