

Bürgermeisteramt H o h e n s t a d t

Landkreis Buchen

F e s t s e t z u n g e n

zum Bebauungsplan der Gemeinde Hohenstadt,
Gewann "Bleichwiesen"

- A) Aufgrund § 10 B-Bau-G vom 23. 6. 1960 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25. 7. 1955 beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Hohenstadt den für das Gewann "Bleichwiesen" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
- B) Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
- a) Anlage 1 Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000
 - b) Anlage 2 Längsprofile Maßstab 1 : 1.000 mit
 Höhenangaben Maßstab 1 : 100
 - c) Anlagen 3 Querprofile (Schemazeichnungen)
 im Maßstab 1 : 200
 - d) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 bis 11.
- C) Der genehmigte Bebauungsplan tritt nach § 12 B-Bau-G nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

§ 1 - Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Neubaugebietes "Bleichwiesen" ist in der Anlage 1 Bebauungsplan Maßstab 1 : 1.000 festgelegt.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Anlage 1 durch Planzeichen nach § 1, Abs. 2 Bau-NVO (Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962) festgesetzt.

Erläuterung:

MD Dorfgebiete entsprechend § 5 Bau-NVO

Zulässig sind:

- 1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- 2) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- 3) Wohngebäude
- 4) Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung Land- und Forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- 5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 6) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
- 7) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 8) Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 9) Gartenbaubetriebe
- 10) Tankstellen

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- 1) Die Zahl der Vollgeschoße ist im Bebauungsplan Anlage 1 - festgelegt. Die angegebene Zahl der Vollgeschoße ist zwingend.

Vorgesehen sind:

- a) Hanghäuser (Bezeichnung H 1)

Bei diesen kann jeweils der talseitige untere Geschossteil, [REDACTED] als Wohnung ausgebaut werden. Auf jeden Fall ist darauf zu achten, daß das Sockelgeschoß in ansprechender, sich dem Hauptgeschoß unterordnender Gestaltung gelöst wird. Die Zahl der Vollgeschoße bei diesen Hanghäusern beträgt talseitig höchstens 2 Vollgeschoße, bergseitig 1 Vollgeschoß. Kniestockhöhen sind bis max. 0,30 m zugelassen.

b) Zweigeschoßige Wohnhäuser

Die Zahl der Geschoße muß 2 Vollgeschoße betragen. Ein Kniestock ist nicht zugelassen.

c) Dachaufbauten vergl. § 6 Abs. 5 dieser Festsetzungen.

2) Weitere Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt § 17 der Bau-NVO.

Abweichend von § 17 Bau-NVO, Abs. 1 wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplan Anlage 1 - für sämtliche Grundstücke gesondert angegeben und ist einzuhalten.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf die im Bebauungsplan festgestellte Grundflächenzahl bei den Hanghäusern und bei den 2-geschoßigen Häusern um 50% überschreiten.

Erklärung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis der bebaubaren Grundstücksfläche zur gesamten Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplanes an.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Wohnfläche (entsprechend § 20 Abs. 2 und 3) zur Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplanes an.

§ 4 - Bauweise

- 1) Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Die nicht überbaubaren und die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen werden durch die Eintragungen im Bebauungsplan Anlage 1 - festgesetzt.
- 2) Bei offener Bauweise darf der Abstand von Hauptgebäude zu Hauptgebäude (Bauwich) mit 8,00 m nicht unterschritten werden. Im Übrigen sind die einschlägigen Bestimmungen der LBO vom 1. 1. 1965, Teil 2 einzuhalten.

§ 5 - Gestaltung der Grundstücke

- 1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 550 m^2 betragen.
- 2) Die Mindestfrontlänge der Baugrundstücke darf $20,00 \text{ m}$ nicht unterschreiten.
- 3) Die natürliche Geländebeschaffenheit ist bei Auffüllungen und Abtragungen besonders zu berücksichtigen. Die Schema-Querprofile (siehe Anlage) sind einzuhalten.

§ 6 - Gestaltung der Bauten

- 1) Sämtliche Gebäude einschl. der Nebengebäude sind in massiver Bauweise zu errichten.
- 2) Die Außenseiten der Bauten sind in hellen, warmen Farbtönen zu verputzen. Ausnahmen sind möglich, soweit es sich um Klinker, Natursteine oder ähnliche Materialien handelt und diese sich in das Formbild einfügen.
- 3) Grundsätzlich sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach auszubilden. Die Dachneigung soll betragen:
 - a) bei den Hanghaustypen $24^\circ - 28^\circ$
 - b) bei den 2-geschoßigen Wohnhäusern $24^\circ - 28^\circ$.

Bei den Nebengebäuden sind außer Satteldächern entsprechend der Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zugelassen. Kniestockhöhen sind bis max. $0,50 \text{ m}$ erlaubt.

- 4) Die zulässigen Kniestockhöhen für die Hauptgebäude sind in § 3, Absatz 1 a und b dieser Festsetzungen festgelegt.

- 5) Dachaufbauten für die Hanghaustypen und die 2-geschoßigen Wohnhäuser sind unzulässig.
- 6) Für die Dacheindeckung dürfen bei allen Bauten Tonziegel engobiert und Betondachpfannen, sowie Asbestzement-Wellplatten, engobiert verwendet werden.
- 7) Die Sockelhöhe darf bergseitig max. 0,30 m betragen. Talseitig darf bei den Hanghaustypen der Sockel bei ansprechender Gestaltung bis UK Untergeschoßdecke geführt werden. Ergänzend hierzu ist die Sockel- und Traufenhöhe der Gebäude unter Berücksichtigung des Geländes und der neuen Straßenhöhe von der Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde durch einen mit der Baueingabe vorzulegenden Geländequerschnitt im Einzelfall zu prüfen (vergleiche Schemazeichnung Blatt 3).

§ 7 - Garagen und Nebengebäude

- 1) Auf jedem Grundstück sind vom Gebäudeeigentümer Garagen und Einstellplätze vorzusehen. Einstellplätze sind unbebaute Standflächen für Kraftfahrzeuge und dürfen nicht mit Schutzdächern überdeckt werden. Unzulässig sind Einstellplätze und Garagen für LKW und Kraftomnibusse.
- 2) Die Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in Form und Gestaltung in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen, d. h. sie müssen in ihrer Form, Größe und Lage als solche klar erkenntlich sein. Die Anordnung der Nebengebäude ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.
In den Fällen, in denen die Nebengebäude von zwei Grundstücken als ein Baukörper im Bebauungsplan Anlage 1 - vorgesehen sind, muß die Dachfläche einheitlich über den gesamten Baukörper durchgeführt werden.

§ 8 - Nebenanlagen

- 1) Dunglegen, Abfallgruben o. ä. sind grundsätzlich abzudecken. Ihre Lage ist so festzulegen, daß keine Beeinträchtigung des Wohnraums entsteht.
- 2) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

§ 9 - Einfriedigungen

- 1) Entlang den Straßen sind für die einzelnen Straßenzüge die Einfriedigungen einheitlich zu gestalten. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus bearbeitetem Beton oder Natursteinen mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, oder Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung, oder Drahtgeflecht mit Rohr- oder Winkeleisenrahmen.
- 2) Stützwände sind aus bearbeitetem Beton oder aus Natursteinen herzustellen. Bei Stützwänden bis zu 0,80 m Höhe darf die Gesamthöhe (Stützwand u. aufgesetzte Einfriedigung nach 1) das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
- 3) Auf Stützwänden über 0,80 m Höhe dürfen keine Einfriedigungen aufgebracht werden. Zulässig sind Heckenbepflanzungen, die möglichst niedrig zu halten sind.
- 4) Die Vorgärten sollten ansprechend gestaltet und angelegt sein.

§ 10 - Baueingaben

Die Baupolizeibehörde kann neben den üblichen Unterlagen der Baueingabe die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und, wenn erforderlich, weitere Ergänzungen wie Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 11 - Befreiung

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können von

§ 3, Abs. 1, Satz 1

§ 3, Abs. 2

§ 4, Abs. 1, Satz 2

§ 5, Abs. 1 und 2

§ 6, Abs. 3, Satz 1

§ 9, Abs. 1, Satz 1

gemäß § 31 Bundesbaugesetz durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall erteilt werden, vorausgesetzt, daß die städtebaulichen Gesichtspunkte nicht nachteilig beeinflußt werden.

Hohenstadt, den 12. Dezember 1964

Adelsheim, den 10. Dezember 1964

Der Bürgermeister:

Für den Entwurf:

BAUING. FREIER ARCHITEKT

EDWIN BANNWARTH

0980 WERTHEIM M

0902 ADELSHEIM M