



PLANZEICHEN (2 ABS. 4 PLZVO)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 Bau NVO)
WR	REINES WOHNGEBIET (§ 3 Bau NVO)
[Yellow Box]	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 Bau G)
(IH)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND. HANGHAUS (TALSEITIG ZWEIFGESCHOSSIG, BERGSEITIG EINGESCHOSSIG)
II	MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 Bau NVO)
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 Bau NVO)
(0,45)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 Bau NVO)
[Red Line]	BAULINIE (§ 23 Bau NVO)
[Blue Line]	BAUGRENZE (§ 23 Bau NVO)
[Green Line]	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
[Dashed Line]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 B Bau G)
Ga	FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 11e B Bau G)
[Dotted Line]	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 4 Bau NVO)

BE BAUUNGSPLAN BEROLZHEIM

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN, 9(1) BBauG

- Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1a BBauG
- Der östliche Teil unterhalb der Strecke A-B-C-D und die ersten drei Häuser westlich der Strecke A-B werden als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen (§ 4 BauNVO). Es werden innerhalb der Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise kleinere landwirtschaftliche Nebengebäude wie Ställe für Kleintierhaltung zugelassen. Sie dürfen östlich A-B-C-D nur auf der Ostseite, westlich A-B auf der Nord- oder Westseite angeordnet und auch in Zusammenhang mit den Wohngebäuden errichtet werden.
- Das Gebiet westlich der Erschließungsstraße zwischen 3 und D wie im Bebauungsplan bezeichnet, wird als "reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen (§ 3 BauNVO). Dieses Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen. Nicht zulässig sind Läden, Handwerksbetriebe usw.
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 1b BBauG
Zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO). Die ersten zwei Häuser westlich der Strecke A-B werden eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet, wobei man sich hier dem dritten in dieser Reihe schon vorhandenen Haus anpaßt. Die ersten drei Häuser östlich dieser Strecke werden in zweigeschossiger Bauweise erbaut. Alle übrigen Wohnhäuser östlich und westlich der Strecke B-D werden ausnahmslos als Hanghäuser errichtet, zur Bergseite eingeschossig und zur Talseite zweigeschossig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 1d BBauG
Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände und die Straßenhöhe in jeweiligen Bereich der Anlage maßgebend.
- Garagen und Stellplätze, § 9 (1) BBauG
4.1 Die Errichtung von Garagen ist nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude unter Berücksichtigung der Grenzabstände innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zugelassen.
4.2 Es dürfen Garagen und überdachte Stellplätze errichtet werden.
4.3 Kellergaragen sind zulässig, sofern sie in Hanggebaud errichtet werden.
- Verkehrsflächen und deren Höhenlage, § 9 (3 u. 4) BBauG
Für die Höhenlage der Verkehrsflächen gelten die Maßangaben des Längsprofils (Anlage Nr. 6).
- Gestaltung der baulichen Anlagen, § 111.1.4 LBO
6.1 Dächer: (§ 111.1.4 LBO) Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit Gatteldächern auszuführen, wobei die ersten drei Häuser westlich der Strecke A-B eine Dachneigung von 45° erhalten. Nur hier ist der Bau von Dachgauben gestattet. Die übrigen Häuser der Strecke A-B-C-D unmittelbar an der Erschließungsstraße erhalten eine Dachneigung von 50°. Die vier Häuser am Ende der beiden Stichstraßen werden mit einer Dachneigung von 15° errichtet. Die ersten drei Häuser links und rechts der Strecke A-B stehen mit dem First rechtwinklig zur Baulinie (Ost-Westrichtung). Die übrigen Häuser des WR- und WA-Gebietes stehen parallel zur längeren Baulinie (Nord-Südrichtung).
6.2 Die Dachdeckung der Gebäude muß einheitlich sein. Zulässig sind engoberte Ziegel oder engoberte Asbestzementplatten.
6.3 Drenpel: Die Gebäude dürfen Drenpel bis zu 30 cm Höhe über OK-Decke erhalten.
6.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 111.1.2 LBO).
6.5 Sämtliche Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Ingebrauchnahme in gefälliger Weise zu verputzen und mit einem farblich gut abgestimmten Anstrich zu versehen, soweit nicht durch behördliche Anordnung diese Arbeiten schon zu einem früheren Zeitpunkt vorgenommen werden müssen.
- Grenzabstände, § 111.1.4 LBO
Der Mindestgrenzabstand für Hauptgebäude wird auf der Nordseite mit 4,0 m, auf der Südseite jedoch mit 6,0 m und auf der Westseite mit 3,0 m festgesetzt.
8. Außenanlagen, § 111.1.4 LBO
8.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche sind genehmigungspflichtig.
9. Einfriedigungen
9.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke an einer Straße sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht höher als 0,50 m über der Gehwegoberkante sein. Sie sind mit einem Sockel von 30 cm Höhe mit heimatgeüblichem Naturstein auszuführen. Drahtzäune sind entlang der öffentlichen Straßen nicht zugelassen. Erreichte ist die Hinterpflanzung von bodenständigen Sträuchern, die im Bereich der Straßenkreuzungen nicht höher als 80 cm sein.
9.2 Die Errichtung von Böschungsmauern und Einfriedigungen jeder Art ist genehmigungspflichtig.
9.3 Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit niederen Maschendrahtzaun erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Übereinstimmung des Lageplanes mit dem Kataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

..... den

Für die Planung: *Paul Bischofshausen*, den 22. Okt. 1966
Paul Bischofshausen
 Neudorf 1, 84311, 0721-22254

Der Rat der Gemeinde Berolzheim hat am 25.4.65... nach § 2 (6) des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Berolzheim, den 29.4.65
Der Vorsitzende: J. Müller
 [Gemeinde Berolzheim Logo]

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.4.65 bis 15.5.65... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Berolzheim, den 11.7.65
Der Vorsitzende: J. Müller
 [Gemeinde Berolzheim Logo]

Der Rat der Gemeinde Berolzheim hat am 25.10.65 nach § 1c BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Berolzheim, den 25.10.65
Der Vorsitzende: J. Müller
 [Gemeinde Berolzheim Logo]

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 29.10.65 genehmigt worden.

Müller, den 29.10.65
 [Landratsamt Buchen Logo]