

Bürgermeisteramt Merchingen

Landkreis Buchen

F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan der Gemeinde Mer-
chingen, Gewann " Scheuerbaum "

- A) Aufgrund § 10 B Bau G vom 23. 6. 1960 und § 4 der Gemeinde-
ordnung für Baden - Württemberg vom 25. 7. 1955 beschließt
der Gemeinderat der Gemeinde Merchingen den für das Ge-
wann " Scheuerbaum " aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
- B) Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
- a) Anlage 1 Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000
 - b) Anlage 2 Längsprofile mit Höhenangaben im
Maßstab 1 : 1.000/ 1 : 100
 - c) Anlage 3 Querprofile (Schemazeichn.) 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 Bekannt-
machung in Kraft.

§ 1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Neubaugebietes " Scheuerbaum " 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 (Bebauungsverordnung vom 26. 6. 1962) festgesetzt.

Erläuterung :

WR Reines Wohngebiet entspr. § 3 Bau-NVO
Zulässig sind nur Wohngebäude.

WA Allgemeines Wohngebiet entspr. § 4 Bau NVO
Zulässig sind :

- 1) Wohngebäude
- 2) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen.
- 3) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landw. Nebenerwerbsstellen.

Zu § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 der Bau-NVO wird festgestellt, daß im gesamten Baugebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

§ 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 im gesamten Baugebiet Hanghäuser (Bezeichn. H 1), bei diesen ist jeweils der talseitige untere Geschossteil, der auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet wird, als Wohnung auszubauen. Die Zahl der Vollgeschosse bei den Hanghäusern beträgt talseitig zwei und bergseitig ein Vollgeschos.

- 2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Kniestockhöhen bis max. 0,30 m zulässig.

Im Reinen Wohngebiet sind talseitig Kniestockhöhen bis max. 0,30 m zugelassen. Bergseitig darf die Ansichtshöhe von OK. Straße bis OK. Traufe das Maß von 3,00 m nicht überschreiten. Vergl. Anlage 3 Querprofile (Schema).

- 3) Weiteres über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt § 17 Bau-NVO.

Abweichend von § 17 Bau-NVO, Abs. 1 wurde die zulässige Grundflächenzahl im Bebauungsplan - Anlage 1 - gesondert angegeben und ist einzuhalten.

Die Geschosflächenzahl darf die im Bebauungsplan festgestellte Grundflächenzahl um 50% überschreiten.

Erklärung:

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

Die Geschosflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Wohnfläche (entspr. § 20, Abs. 2 u. 3) zur Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplanes an.

§ 4 - Bauweise

Im Reinen Wohngebiet ist offene Bauweise vorgeschrieben.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bergseitig der Straße A - G und talseitig der Straße C - D halboffene, im übrigen Wohngebiet 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.

Im Reinen Wohngebiet darf der Abstand von Gebäude zu Gebäude (Bauwich) von 10,00 m nicht unterschritten werden.

Zum Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise darf der Abstand von Hauptgebäude zu Hauptgebäude von 8,00 m - bei halboffener Bauweise von 3,50 m - nicht unterschritten werden.

§ 5 - Gestaltung der Grundstücke

- 1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 450 m² betragen. Ausnahmen können im nördl. Teil des Plangebietes A - B - C bis mind. 350 m² Grundstücksgröße gemacht werden.
- 2) Die Mindestfrontlänge der Baugrundstücke darf 14,40 m nicht unterschreiten.
- 3) Die natürliche Geländebeschaffenheit ist bei Auffüllungen und Abtragungen besonders zu berücksichtigen. Die aufgezeichneten Querprofile Anlage - 3 (als Schema) 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 Gebäude als Satteldach auszubilden. Die Dachneigung soll betragen:

Bei den Hanghäusern im Allgemeinen Wohngebiet 22 - 28°,
und bei den Hanghäusern im Reinen Wohngebiet 10 - 15°

Die zulässigen Kniestockhöhen sind in § 3, Absatz 2 dieser Festsetzungen festgelegt.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

- 4) Für die Dacheindeckung dürfen im Allgemeinen Wohngebiet nur Tonziegel engobiert oder Betondachpfannen engobiert, im Reinen Wohngebiet nur engobierte Asbestzement - Wellplatten verwendet werden.
- 5) Die Sockelhöhe darf bergseitig max. 30 cm betragen. Talseitig kann der Sockel bei ansprechender Gestaltung bis UK. Untergeschoßdecke geführt werden.
Ergänzend hierzu ist die Sockel- und Treufenhöhe 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 (vergl. Schema Anlage - 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 überdacht 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 einem 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.

§ 8 - Nebenanlagen

- 1) Außer den in § 3 und 4 Bau MVO genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die

dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

- 2) Dunglegen, Abfallgruben o. ä. sind grundsätzlich abzudecken. Ihre Lage ist so festzulegen, daß keine Beeinträchtigung des Wohnraums entsteht.
- 3) 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 Strüchern, oder Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung, oder Drahtgeflecht mit Rohr oder Winkелеisenrahmen.
- 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 zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Anlage - 1 können gemäß § 31 Bundesbaugesetz durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall erteilt werden, vorausgesetzt, daß die städtebaulichen Gesichtspunkte nicht nachteilig beeinflusst werden.



Merchingen, den 5. Juni..... 1964

Der Bürgermeister:

[Handwritten signature].....

Adelsheim, den 25. 5...... 1964

Für den Entwurf:

BAUING. FREIER ARCHITEKT

EDWIN BANNWARTH

6980 WERTHEIM/M

6962 ADELSHHEIM

[Handwritten signature]