

Festsetzungen

für den Bebauungsplan Gewann "Pfarracker in Au".

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) erklärt.

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen

Ställe für die Kleintierhaltung. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb auf Flurstück Nr. 3918 bleibt von den Festsetzungen des § 1 Abs. 1 unberührt.

- 2) Es dürfen nicht errichtet werden

Anlagen, die nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Unzulässig sind insbesondere diejenigen baulichen Anlagen, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind (z.B. Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können).

- 3) Durch die Festsetzung der Art des Baugebiets (vgl. Abs. 1) sind die Vorschriften der §§ 2 -10 und 12-14 der Baunutzungsverordnung kraft Gesetzes Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,4 0,4
b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,4 0,7

- 2) Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,4 0,4
b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,4 0,4

- 3) Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan. (Anlage 3) Die angegebene Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

Erklärung:

- A. Die Geschosßflächenzahl (Abs. 1) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschosßflächenzahl gibt somit das Verhältnis der gesamten zulässigen Vollgeschosßfläche zur Grundstücksfläche im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes an.

- B. Die Grundflächenzahl (Abs. 2) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Durch die Grundflächenzahl sind somit das Verhältnis der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche zur gesamten Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Strassenbegrenzungslinie liegt, ausgedrückt. Die zulässige Grundfläche ist der nach der Grundfläche errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

§ 3

Die Mindestgröße der Grundstücke soll 400 qm betragen.

§ 4

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes und Abs. 2 festgesetzt. Zulässig sind Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Gebäudegruppen (Doppelhäuser) dürfen, wie in der Anlage 3 aufgezeichnet, errichtet werden. Kommen die vorgesehenen Doppelhäuser nicht zur Ausführung, so sind entsprechende Einzelhäuser zu errichten.

Für die im Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke gelten für den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand (Bauwich) die Vorschriften des § 2 Abs. 3 der Kreisbauordnung für den Landkreis Mosbach (3 m).

- 2) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan, insbesondere durch die Festsetzung der zwingenden Baulinien, der Baugrenzen und des Bauwichs.

Die im Bebauungsplan festgelegten

- a) Baulinien (Farbe rot) sind als zwingende Baulinien einzuhalten.
- b) Baugrenzen (Farbe Blau) dürfen nicht überbaut werden.

§ 5

Gestaltung der Bauten

- 1) Die im Bebauungsplan eingetragenen Vollgeschoßzahlen sind zwingend. Das gleiche gilt für die Stellung und ~~Fins~~ Richtung der Gebäude.
- 2) Für die Form der Bauten gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Formen als Anhalt. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudeseitenlänge in der Regel mindestens 9 m betragen.
- 3) Die Sockel- und ~~Grauf~~ Höhe der Gebäude wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Geländegegebenheiten des Baugrundstückes und der neuen

Straßenhöhe von der Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde durch eine mit der Baueingabe vorzulegende Geländeschnittzeichnung im Einzelfall bestimmt. Muster hierzu siehe Anlage 5.

- 4) Die Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind in massiver Bauweise zu errichten. Als Dachform wird für die Wohn- und Nebengebäude einheitlich ein Satteldach vorgeschrieben. Sie ist im Einzelfall dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück (soweit bereits vorhanden) weitgehendst anzugleichen.

Die Dachneigung wird bei den einzelnen Haustypen wie folgt festgelegt:

a) bei den 1-geschossigen Gebäuden mit Kniestock (höchstens 0,60) mindestens 45°

b) bei 2-geschossigen Gebäuden 28° - 32°

- 5) Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel dunkelbraune engobierte Tonziegel zu verwenden.

Im Einzelfall kann auch die Dachdeckung mit farbkonstantem Eternit in den Farben rostbraun, altrot oder Schiefergrau zugelassen werden.

- 6) Dachgaupen und andere Dachausbauten sind bei 2-geschossigen Wohnhäusern untersagt. Bei den 1-geschossigen Wohnhäusern können Dachgaupen zugelassen werden, wenn sie die Einheitlichkeit des Baugebiets nicht stören. Sie sind auf der Dachfläche so zu vereteilen, daß die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.

Im übrigen sind für die Ausführung von Kniestöcken und Dachaufbauten (Gaupen) die entsprechenden Vorschriften der Kreisbauordnung für den Landkreis Mosbach maßgebend.

§ 6

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesen in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Aus Gründen einer einwandfreien Gestaltung des Baugebiets sind die Nebengebäude zweier benachbarten Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 2) Nebengebäude sind nur in 1-geschossiger Bauweise und nur hinter dem Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Die Grundfläche soll höchstens 30 qm betragen. Die Traufhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten.
Die Dachneigung und das Bedachungsmaterial der Nebengebäude ist dem Hauptgebäude weitgehendst anzugleichen.
- 3) Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen, soweit es der wohnmässige Bedarf erfordert, vorzusehen (s. VO. über Garagen und Einstellplätze (RG0) vom 17.2.1939).
- 4) Garagen (Kleingaragen) benachbarter Grundstücke sollen möglichst zusammengefaßt und einheitlich gestaltet werden.
im übrigen sind hinsichtlich der Erstellung von Kleingaragen an der Nachbargrenze allgemein die Vorschriften der Reichsgaragenverordnung

§ 10

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-Bad und Waschküchenabwässer uaw) sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach erfolgter Klärung in die Ortskanalisation abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der Din 4261 entsprechen.
Die Anlagen sind ordnungsgemäß zu warten und zu reinigen.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche Wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 11

Werbeanlagen

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

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können von der Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit dem Gemeinderat der Gemeinde Herbolzheim (Jagst) nach Maßgabe der Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§ 31 und 32) und der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

§ 13

Diese Satzung tritt entsprechend des § 12 BBauGes. in Kraft.

Herbolzheim (Jagst), den 15. Juli 1963

Der Bürgermeister:

