

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

für den Bebauungsplan Gewann "Unheldewegrain" u. "Linsenrain"

§ 1 - Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist  
" Reines Wohngebiet " im Sinne des § 4 der Verordnung  
über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-  
verordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. S. 429).

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

- 1) Alle geplanten Wohnhäuser sind als Hanghäuser zu  
errichten. (Die vordere Kellergeschoßhälfte ist als  
Wohnung auszubauen).  
Die Zahl der Geschosse bei diesen Hanghäusern beträgt  
talwärts höchstens 2 und bergwärts 1 Vollgeschoß.
- 2) Die Grundflächenzahl darf höchstens 0,4 betragen.
- 3) Die Geschosßflächenzahl darf 0,5 nicht übersteigen.

§ 3 - Bauweise

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise vorge-  
schrieben. Wohnblocks dürfen nicht errichtet werden.  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm.  
Die überbaubaren, die nicht überbaubaren Grundstücks-  
flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen und  
deren Geschosßzahl wird durch die Eintragungen in der  
Anlage 3 festgesetzt. Als Nebengebäude dürfen nur Garagen  
oder garagenähnliche Nebengebäude errichtet werden.

§ 4

- 1) Die Mindestfrontlänge der Baugrundstücke darf 19 m  
nicht unterschreiten.
- 2) Der Bauwuch zwischen den Hauptgebäuden beträgt  
mindestens 7,20 m, und zwar je 3,60 m zum Nachbar-  
grundstück.
- 3) Die maximale Traufenhöhe wird mit 3,00 m bei der Berg-  
seite und mit 6,20 m bei der Talseite bei den Hang-  
häusern festgesetzt. Sie wird vom eingeebneten Gelände

aus gemessen.

- 4) Bei den geplanten Häusern entlang der Straße A - D wird die Sockelhöhe auf + 2,4 m und bei den Häusern entlang der Straße B - C auf - 0,5 m festgesetzt. (Siehe Anlage 5). Die Sockelhöhen sind von der geplanten neuen Straßenhöhe vor der Mitte des Hauses aus zu messen.

#### § 5

- 1) Die Dächer der Gebäude sind grundsätzlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  auszubilden.
- 2) Die Dachflächen sind mit engobierten Tonziegeln einzudecken. Eternitdächer sind nicht zugelassen.
- 3) Die Belichtung und Belüftung des Dachbodens soll durch liegende Fenster erfolgen.
- 4) Schornsteine müssen das Dach am First oder in seiner unmittelbaren Nähe durchbrechen. Ausnahmen sind nur zulässig, soweit der Schornstein als Giebelschornstein vorgesehen ist und sich harmonisch den Größenverhältnissen des Hauses anpaßt.
- 5) Dachaufbauten sind bei den Hanghäusern nicht gestattet.

#### § 6

Die Außenseiten der Bauten sind in hellen, nicht grellen Farben zu verputzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit es sich um Natursteine, Klinker oder ähnliche Materialien handelt und diese sich in das Formbild einfügen.

#### § 7

- 1) Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen und Autoeinstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück von den Gebäudeeigentümern zu schaffen. Für je 2 Wohnungen ist je eine Autogarage oder Autoeinstellplatz zu schaffen.
- 2) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, und sind entlang der Straße B - C an dieses anzubauen. Eine der aufgezeichneten Möglichkeiten ist hierbei zu wählen.
- 3) Bei den übrigen Bauplätzen sind die Garagen, wie in der Anlage 3 dargestellt, in die bestehende Böschung zu bauen.

#### § 8

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen

./../

und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Natursteinen oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, oder Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigungen über dem Sockel soll das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

Bergseits der Straße A - D und A - B ist sinngemäß, wie vorher beschrieben, der Sockel der Einfriedigung auf 0,80 m zu erhöhen. Anschließend ist das Gelände auf 30° abzuböschten und als Steingarten oder Rasenfläche anzulegen( Siehe Anlage 5).

### § 9

Das Anfüllen auf den Grundstücken hat nach dem in der Anlage 5 dargestellten Schema zu erfolgen. Die bestehende Geländeform ist hierbei weitgehend zu erhalten.

### § 10

Die Straßen-und Baulinienführung ist nach der Anlage 3 und 4 einzuhalten.

### § 11

- 1) Häusliche Abwässer(Fäkale, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwasser usw.) sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen.
- 2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

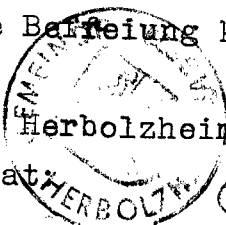
### § 12

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen und entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

### § 13

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung des Gemeinderats auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Befreiung von den Bestimmungen dieser Bebauungsvorschriften erteilen. Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

Der Gemeinderat



Herbolzheim, den 2. 1963

Bürgermeister