

Gemeinde Ilsfeld
Kreis Heilbronn a.N.

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

zum
Bebauungsplan für das Gebiet "Ochsengässle II"
(maßgebender Lageplan vom 1. September 1961)

§ 1 Art und Stellung der Gebäude

- (1) In dem Wohnhaagebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden und Garagen - nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind.
- (2) Gewerbliche Betriebe für den täglichen Bedarf z.B. Bäckereien, Metzgerei und Ladengeschäfte können an geeigneten Stellen zugelassen werden. Der Bau von sonstigen gewerblichen Betriebsstätten, selbst wenn sie mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren wären, ist nicht zulässig.
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan vom 1. Sept. 1961 als Richtlinien.

§ 2 Dächer und Aufbauten

- (1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung entsprechend den Eintragungen im Lageplan vom 1. Sept. 1961
bei einstockiger Bebauung ca. 30° und ca. 45°
bei zweistöckiger Bebauung ca. 30°
bei dreistöckiger Bebauung ca. 30°

betragen muß.

- (2) Dachaufbauten sind nur bei einstockigen Gebäuden mit 45° Dachneigung und dann nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorge-
setzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2 m Abstand erhalten.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäu-
länge betragen.

§ 3 Abstände

- (1) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2,50 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentumsgrenzen muß mindestens 5 m betragen.
- (2) Bei den südlich Straße D geplanten Landhäusern erhöhen sich die Grenzabstände auf mindestens 4 m, die Summe der Abstände von den seitlichen Eigentumsgrenzen auf mindestens 8 m.
Die Grenzabstände müssen beiden 3-geschossigen Wohnblocks südlich F.W. 118 mindestens 6 m, die Abstände zwischen diesen Gebäuden wenigstens 12 m betragen.

§ 4 Nebengebäude

(1) Garagen und Nebengebäuden bis zu 25 qm Grundfläche können als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung von § 69 BauO. an den im Lageplan besonders hierfür vorgesehenen Stellen oder in einem der seitlichen Abstände an der Eigentumsgrenze erstellt werden.

(2) Bei den Landhäusern südlich Straße D sind die zugehörigen Kraftwagenhallen und Einstellplätze in den Hauptbaukörper einzubeziehen.

(3) Soweit die Errichtung von Kleingaragen nach der Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 (Reg.Bl.S. I.219) in der Fassung vom 13.9.1944 (R.Arb.Bl.S.I 325) in den Voräderten zugelassen wird, ist ein Abstand von mindestens 4,0 m von der Straßen- (Eigentums-)Grenze einzuhalten. Der Platz vor der Garage ist so zu gestalten, daß ein Kraftwagen innerhalb der Eigentumsgrenze abgestellt werden kann. Die Richtlinien zum Vollzug der Reichsgaragenordnung vom 25.3.59 (Gem. Amtsbl. S. 161) insbesondere Ziff. 16 sind zu beachten.

Ist mit der späteren Errichtung von Nebengebäuden oder Garagen zu rechnen, so ist ihre voraussichtliche Stellung und Form in den Baugesuchsplänen der Hauptgebäude wenigstens im Umriss anzugeben. Außerdem sind solche Nebengebäude so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Ist ein derartiger Bau auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.

Die Nebengebäude und Garagen sind in Anlehnung an die Typenpläne I, III oder V der Kreisbaumeisterstelle Heilbronn vom Februar 1959 zu planen.

§ 5 Bauform

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 10 m Frontlänge an der Straße haben und im Grundriß schmal und langgestreckt sein.

§ 6 Gebäudehöhe und Stockwerkszahl

(1) Die Gebäudehöhe, vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf

bei eingeschossigen Gebäuden mit 30°	Dach höchstens	4,00 m
bei eingeschossigen Gebäuden mit 45°	Dach höchstens	4,50 m
bei 2- geschossigen Gebäuden mit 30°	Dach höchstens	6,00 m
bei 3- geschossigen Gebäuden mit 30°	Dach höchstens	9,50 m

betragen, außerdem ist das Gelände soweit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verziehen, daß die endgültige Gebäudehöhe bei

eingeschossigen Gebäuden mit 30°	Dach nicht mehr als	3,70 m
eingeschossigen Gebäuden mit 45°	Dach nicht mehr als	4,00 m
2- geschossigen Gebäuden mit 30°	Dach nicht mehr als	5,70 m
3- geschossigen Gebäuden mit 30°	Dach nicht mehr als	9,00 m

beträgt. Hierbei sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich diese Maße in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfalle Abweichungen zugelassen werden.

(2) Kniestöcke sind nur bei einstockiger Bebauung und Dachformen von 45° und nur bis zu einer Höhe von 70 cm, gemessen bis Oberkante Kniestockspfette, zulässig.

(3) Für die zulässige Anzahl der Stockwerke ist der Einschrieb im Lageplan vom 1.9.1961 maßgebend.

§ 7 Darstellung

In den Bauplänen ist das bestehende Gelände und die beabsichtigte Geländeänderung einzuzeichnen und die EF.-Höhe (NNull) festzulegen. Auf Verlangen der Baugenehmigungsbehörde sind besondere Geländeschnitte und Darstellungen der benachbarten Gebäude (Straßenzusammenzeichnungen) beizubringen.

§ 8 Gestaltung

Die Außenseiten der Wohngebäude und Nebengebäude sind einheitlich zu verputzen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Dachdeckung sind Biberschwänze oder Falzpfannen (möglichst engobiert) vorgeschrieben.

§ 9 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie müssen im allgemeinen als höchstens 1 m hohe einfache Holzzäune (Lattenzäune) auf 30 cm hohem Sockel hergestellt werden. Hinter den Zäunen können Hecken oder bodenständige Sträucher angepflanzt werden.

Die Verwendung von Eisen- mit Ausnahme von Drahtgeflecht an den nicht an die Straßen grenzenden Grundstücksseiten ist nicht gestattet.

Bearbeitet vom Vermessungsamt Heilbronn.

Heilbronn, den 21. Sept. 1961
Vermessungsamt Heilbronn

Heinrich
Schneider
Oberregierungsvermessungsrat