F e s t s e t z u n g e n

zur baulichen Ordnung und Gestaltung im
Baugebiet "Herlich"
der Gemeinde M i t t e l s c h e f f l e n z

1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan Anlage Nr. 4 M. 1 : 500.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das Baugebiet wird gemäß §§ 1 Abs. (2) und 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärt.

b) Es sind die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Vorhaben zugelassen:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

c) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

a) Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens 2 begrenzt. Die näheren Angaben hierfür sind aus dem Lageplan und aus den Schnittplänen ersichtlich.

b) Im übrigen bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. (1) der Baunutzungsverordnung, soweit in der Anlage Nr. 4 nichts anderes festgesetzt ist.

Anmerkung:

Vollgeschoßzahl	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
1	max. 0,4	max. 0,4
2	" 0,4	" 0,7

Erklärung:
Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis der bebaubaren Grundstücksfläche zur gesamten Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplanes an.
Die Geschoßflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Vollgeschoßfläche zur Grundstücksfläche im Rahmen des Bebauungsplanes an.

4. Bauweise

a) Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise vorgeschrieben.
Gemäß Bebauungsplan sind hierbei Einzelhäuser und 3 Hausgruppen als Reihenhäuser vorgesehen.

b) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Festsetzung der zwingenden Baulinien, der Baugrenzen und des Bauwichs gemäß Kreisbauordnung soweit im Lageplan Anlage Nr. 4 keine anderen Angaben gemacht sind.

5. Gestaltung

a) Hauptgebäude

Sämtliche Gebäude sind als Massivbauten zu errichten. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Als Dachdeckungsmaterial werden dunkelbraune engobierte Ziegel vorgeschrieben. Die Dachneigung soll sich zwischen 22 - 28° bewegen. Die Firstrichtung soll gemäß Bebauungsplan verlaufen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder bei Holzbauten mit ordnungsgemäßer Schalung zu versehen. Der Außenputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Aufdringlich wirkende Farben sind nicht gestattet.

b) Nebengebäude

Nebengebäude müssen im Vergleich mit den Wohngebäuden hinsichtlich Form, Lage und Größe klar als solche erkenntlich sein. Die Anordnung gemäß Bebauungsplan ist nach Möglichkeit einzuhalten. Bezüglich der zu verwendenden Materialien gelten dieselben Bestimmungen wie für die Hauptgebäude.

c) Gestaltung der Grundstücke

Bei Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück muß auf die natürliche Beschaffenheit des Geländes Rücksicht genommen werden. Das gleiche gilt für die Nachbargrundstücke bei der Anlage von Stützmauern und Böschungen. Böschungen, die durch die Anlage der Neubaugebietsstraßen entstehen, sind auf dem Privatgelände zu dulden.
Vorgärten sind ordnungsgemäß anzulegen und zu erhalten.
Die Einfriedigungen der Grundstücke sollen zur Straße hin durch Naturhecken mit evtl. Maschendraht- oder Holzscherenzäune hergestellt werden. Die hierfür gegebenen Anregungen von Seiten des Deutschen Siedlerbundes sind zu beachten. Die Grundstückseinfriedigungen zwischen den Grundstücken sollen bei Holz- und Maschendrahtzäunen 1,25 m bei lebenden Zäunen 1,50 m nicht übersteigen.

zu 5 c)

Bei Eckgrundstücken darf die Zaunhöhe aus Gründen der Übersichtlichkeit für den Straßenverkehr 0,80 m Höhe nicht übersteigen, dasselbe gilt auch für lebende Zäune.

6. Stellplätze und Garagen

Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen und Stellplätze in ausreichender Form vorzusehen. Für die Stellung der Garagen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan als Anhalt.

Mittelschefflenz, den 14. August 1968 ~~13. APR. 1966~~

GEMEINDE MITTELSCHEFFLENZ

Bürgermeisteramt

.....

Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 18. Oktober 1968

Landratsamt

In Vertretung:

Laade

