

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

für den Bebauungsplan der Gemeinde Hüffenhardt
Gewanne Sallesbusch und Berg und Haag links.

Aufgrund des § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl.S.429) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 17. Juli 1963 folgende Satzung beschlossen:

§ 1.

Art der baulichen Nutzung

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

§ 2.

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die geplanten Wohnhäuser sind in der Geschözzahl und in der Stellung der Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Anlage 3) zu errichten.
Vorgesehen sind:
 - a) 1 - geschossige Wohnhäuser mit höchstens einem Vollgeschoß,
 - b) 1½-geschossige Wohnhäuser mit höchstens einem Vollgeschoß,
 - c) 2 - geschossige Wohnhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen,
- 2) Die Grundflächenzahl darf höchstens 0,3 betragen.
- 3) Die Geschözzflächenzahl darf folgende Werte nicht überschreiten:
 - a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,3,
 - b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,6.

§ 3.

Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Bauplätze soll 500 qm und die Straßenfrontlänge 19 m nicht unterschreiten.

§ 4.

Bebauung der Grundstücke

- 1) Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Wohnblocks dürfen nicht errichtet werden.
 - a) Südlich der Straße A von Lgb. Nr. 8128 an in östlicher Richtung dürfen nur zweigeschossige Gebäude mit Garagen, jedoch ohne Wirtschaftsgebäude,
 - b) von Lgb. Nr. 8133 an in westlicher Richtung dürfen nur ein- bis eineinhalbgeschossige Wohngebäude mit Garagen, jedoch ohne Wirtschaftsgebäude errichtet werden.
Sämtliche unter a und b erwähnten Garagen dürfen mit einer Gesamtgröße von höchstens 30 qm, wobei der Untergeschoß ausgebaut werden kann, erstellt werden.
 - c) Nördlich der Straße B dürfen eineinhalb bis zweigeschossige Wohngebäude, Garagen sowie Wirtschaftsgebäude, letztere jedoch bis zu höchstens 40 qm Grundfläche und einer Traufhöhe von 3.50 m erstellt werden.

- d) Nördlich der Straße A, südlich der Straße B und westlich der Straße C dürfen zweigeschossige Wohngebäude mit Garagen und Wirtschaftsgebäuden, wie im Plan vorgesehen, erstellt werden.
 - e) Nördlich der Straße A, östlich der Straße D und nördlich der Straße B dürfen eineinhalb bis zweigeschossige Wohngebäude mit Garagen und Wirtschaftsgebäuden, wie im Plan vorgesehen, erstellt werden.
- 2) Für die einzuhaltenden Seitlichen Grenzabständen (Bauwich) gelten die Vorschriften des § 2 Abs. 3 der Kreisbauordnung für den Landkreis Mosbach (3 m)

§ 5.

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen in der Hauptform ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudeseitenlängen mindestens 8 m bei eingeschossigen Gebäuden und mindestens 11 m bei den zweigeschossigen Gebäuden betragen. Das Seitenverhältnis darf 4:5 nicht unterschreiten.
- 2) Die maximale Traufhöhe wird mit 3.40 m für die eingeschossigen Wohnhäuser festgesetzt. Für die zweigeschossigen Wohnhäuser wird die Traufhöhe auf höchstens 6.20 m festgelegt. Die Traufhöhe ist vom eingeebneten Gelände aus zu messen.
- 3) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden.
~~Die Dachneigung wird bei den einzelnen Haustypen wie folgt festgelegt:~~

a) bei den eingeschossigen Gebäuden	25° - 32°
b) bei den eineinhalbgeschossigen Gebäuden	25° - 32°
c) bei den zweigeschossigen Gebäuden	28° - 32°

Siehe Seite 5

§ 6.

Garagen und Nebengebäude

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Aus Gründen einer einwandfreien Gestaltung des Baugebietes sind die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 2) Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen und Autoeinstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen.
- 3) Garagen (Kleingaragen) benachbarter Grundstücke sollen möglichst zusammengefaßt und einheitlich gestaltet werden. Der Abstand (Bauabstand) der Garagen von der festgelegten Straßenflucht des Bebauungsplanes muß jedoch im Falle, daß die Garage im Vorgartengelände erstellt wird, mindestens 5 m betragen.

§ 7.

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestatte sind: Sockel bis zu 0.30 m Höhe, außen Natursteine oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, oder Zäune mit Heckenhinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigungen über dem Sockel das Maß von 0.60 m nicht überschreiten.

§ 8.

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

§ 9.

Entwässerung

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

§ 10.

Nachsichten

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung des Gemeinderats auf Antrag in begründeten Fällen in ganz oder teilweise Ausnahmen von den Bestimmungen der vorstehenden Festsetzungen erteilen, soweit sie in den vorstehenden Vorschriften enthalten sind. Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 11.

Diese Satzung tritt entsprechend § 12 des BBG in Kraft.

Hüffenhardt, den 17. Juli 1963.

Der Gemeinderat:



Kayhan, Bürgermeister

A u f l a g e n

1. Soweit in den schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Begriff "eineinhalbgeschossige Wohnhäuser" verwendet wurde, gilt dieser als abgeändert in "eingeschossige Wohnhäuser mit Kniestock".

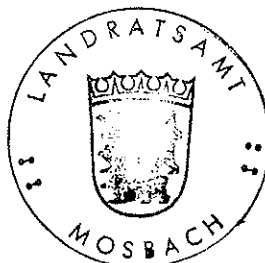
2. § 5 Absatz 3 Satz 2 der schriftlichen Festsetzungen erhält folgenden Wortlaut:

Die Dachneigung wird bei den einzelnen Haustypen wie folgt festgelegt:

a) bei den eingeschossigen Gebäuden	36° - 42°
b) bei den eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock	36° - 42°
c) bei den zweigeschossigen Gebäuden	26° - 32°

3. § 9 der schriftlichen Festsetzungen wird gestrichen, da baupolizeiliche Bestimmungen nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein können.

4. § 10 der schriftlichen Festsetzungen wird gestrichen, da hierin die Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht genau nach Art und Umfang festgelegt sind und er somit den Anforderungen des § 31 Absatz 1 BBauG nicht genügt.



Gemeinde: Hüffenhardt

Landkreis: Mosbach

S a t z u n g

über die

Ä n d e r u n g

der Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Sallebusch" und "Berg und Haag links" vom 17. Juli 1963, genehmigt vom 5. September 1963 und der Satzungsänderung vom 25. Januar 1965, genehmigt vom 11. Februar 1965.

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 21. August 1967 folgende Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan "Sallebusch" und "Berg und Haag links" vom 17. Juli 1963 (genehmigt mit Verfügung des Landratsamts Mosbach vom 5. September 1963) und der Satzungsänderung vom 25. Januar 1965, (genehmigt vom Landratsamt Mosbach mit Verfügung vom 11. Februar 1965) beschlossen:

§ 5

Gestaltung der Bauten

§ 5 Ziffer 3 der Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sallebusch" und "Berg und Haag links" vom 17. Juli 1963 wird wie folgt neu gefaßt:

Bei Wohnhäusern (1 - 2 stöckig) soll die Dachneigung 10° bis 35° betragen.

Nachtrag zu den Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Sallebusch" und "Berg und Haag links" vom
17. Juli 1963.

§ 12

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Straßenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Die Steinkante zur Straße hin ist an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, sodaß letztere frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen errichtet werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt gestalten:

- a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0.30 m mit Heckenbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern, sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkel-eisen und Scherenzäune. Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.
 - b) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1.20 m nicht überschrei-ten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rück-wärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.
 - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
 - d) Bei Eckgrundstücken darf an der Ekausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0.80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenpflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
 - e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen, bezw. auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
4. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollten Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten, sowie dem Längenprofil der Straße und der Einfriedigungs-höhe des Nachbargrundstücks anzupassen.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durch-zuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu be-festigen.
- 4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grundstück auf die Straße fließen kann.