

Gemeinde: HEMSBACH / BERGSTRASSE
Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis

S A T Z U N G
über den Bebauungsplan Wiesensee III

=====

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 9-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), des § 4 Gemeindeverordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 03.10.1983 (GBI. S. 577) und in Verbindung mit den §§ 73, 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Neufassung vom 28.11.1983 (BBl. S. 770) hat der Gemeinderat der Stadt Hemsbach am 29. März 1985 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus :

1. Bebauungsplanzeichnung im M 1 : 1000
2. Profilzeichnungen
3. Den nachstehenden Festsetzungen.

Die Begründung vom Oktober 1983 ist eine Beigabe.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung.

Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 73 Abs. 5 und 6 LBO	
Haldoberg, den 29. Feb. 1988	
Landratsamt - Kreisbauamt -	
<i>J. Frey</i>	

§ 4

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig bzw. nur Hausgruppen zulässig) festgesetzt.

§ 5

Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend. (1/3)
2. Dachgauben sind zulässig, max. Länge der Gaube max. 1/4 der Gebäudelänge.
3. Die Sockelhöhe darf das Maß von 1,2 m jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
4. Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

1-geschossige Einzelhäuser: Satteldach oder Walmdach 30 - 38 °

2-geschossige Einzelhäuser
oder Hausgruppen: Satteldach 24 - 26 ° Neigung.

Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann ausnahmsweise um 3° nach oben oder unten abgewichen werden.

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Dachneigung der abgewalmten Seiten darf in diesen Fällen von der vorgeschriebenen Neigung abweichen.

- × Bei den Hausgruppen müssen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Art der Dachdeckung gleich sein.

Ein Höhenversatz am First ist nicht zulässig.

5. Die Trauf- bzw. Firsthöhe ist in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstgrenze eingetragen.

- × 6. Der Farbton der Außenwände zusammenhängender Baukörper ist jeweils einheitlich zu halten.

§ 6

Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

1. Bei den Einzelhäusern können die Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den im Plan ausgewiesenen Standorten errichtet werden. Dachneigung: Flachdach oder geneigtes Dach.

Garagen sind bei Hausgruppen zusammenzufassen und mit gleicher Dachform zu errichten.

- Im Bereich der 2-geschossigen Hausgruppen sind die Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.
- X - Benachbarte Garagen sind mit gemeinsamer Gebäudeflucht und Höhe zu errichten.
- 2. Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3. Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen in der erforderlichen Zahl auch an hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen errichtet werden.

§ 7

Einfriedigungen

- 1. Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigung darf das Maß von 1,2 m, die Gesamthöhe der Straßeneinfriedigung das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
- X 2. Eine Einfriedigung der Hausgruppen an der Seite des Haupteingangs, sowie im Straßenbereich entlang des Kiefernweges ist nicht zulässig.
- X 3. Bei den Hausgruppen sind im Bereich der Terrassen Trennwände von 2,00 m Höhe gemessen ab OK Erdgeschoßfußboden und 4,00 m Tiefe zulässig. Die Terrassentrennwände sind innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu gestalten.
- X Zulässiges Material: Mauerwerk Holz und Glas zwischen Metallrahmen.

§ 8

Automaten

Die Anbringung von Automaten an Sichtflächen zur Straße ist nicht zulässig.

§ 9

Höhenlage der nicht überbauten Grundstücksflächen

- X 1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis zur Straßenhöhe aufzufüllen und mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gärtnerisch anzulegen.

2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der südlich der Planstraßen B - C und G - H (Kiefernweg und Zedernweg) liegenden Grundstücke, die an bestehende Grundstücke mit Wohnbebauung im Akazienweg angrenzen, ist die Höhenlage der Gartenflächen dem jeweiligen Nachbargrundstück im Bereich des Grenzverlaufes anzupassen.

Für diese Grundstücke ist jedoch für Grundstücke südlich der Planstraße B - C (Kiefernweg) die nicht bebaute Grundstücksfläche zwischen Straße und Baukörper auf Straßenhöhe aufzufüllen, mind. jedoch bis zur Baugrenze entlang der Straße.

Im Planbereich III sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der an bestehenden Grundstücken angrenzenden Flächen im Akazienweg auf Straßenhöhe aufzufüllen.

Siehe Darstellung der zeichnerischen Festsetzungen.

§ 10

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

An der in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Stelle ist jeweils die Anpflanzung von großkronigen, hochstämmigen, standortgerechten, einheimischen Laubbäumen festgelegt.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung in Kraft (§ 12 BBauG.) .

Hemsbach, den 29.03.1985 / 20. 01. 1988

Der Bürgermeister:

