

S a t z u n g

über den

Bebauungsplan für das Gewann "D r e i s p i t z "

I. Aufgrund des § 7a Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1953 (Ges. Bl. S. 129) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Hemsbach in seiner Sitzung vom 9.5.1969 den für das Gewann "Dreispietz" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.

II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
a. Bebauungsplänezeichnungen im Maßstab 1 : 500
b. die nachstehenden schriftlichen Festsetzungen

III. Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Erschließung von Wohnbaugebiet.

IV. Der genehmigte Bebauungsplan tritt nach § 12 BBauO, nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Geländeblocke aus den Eintragungen in dem Bebauungsplan ersichtlich und maßgebend.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen im Bebauungsplan abgeteilten Bauflächen gelten hinsichtlich dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung die Eintragungen im Bebauungsplan. Ebenso gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Geschosshöhen als Höchstgrenzen.

§ 3 Bauweise

In dem Baugebiet ist nach §§ 22 BauNVO die offene Bauweise vorge-schrieben. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3 mtr. betragen. Der Abstand der hinteren Bauflucht zum Fahrbahnrand der B 3 muß mindestens 16 mtr. betragen.

§ 4 Gestaltung der Bauten

1. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) beträgt 1 m über der Straßenhöhe.
2. Erker-Vorbauten dürfen höchstens bis zu 1/3 der Vorgartenbreite über die Baulinie vorstehen.
3. Eingeschossige Wohnhäuser sind mit einem Kniestock von 0,80 m Höhe zu errichten. Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt.
4. Die Dachneigung von Gebäuden bis einschließlich 2 Vollgeschossen ist flach geneigt, höchstzulässige Neigung 35°.
5. Schornsteine sollen in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dachgeführt werden.

6. Seiten- und Rückgebäude sind nur innerhalb der straßensüßige L-D-B-K-L und M-N-G-J-K-E-N zulässig. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Geschosshöhe der Nebengebäude darf bis Oberkante Decke 2,50 m, die M Knie- steckhöhe 0,80 m und die Dachhöhe 2,00 mtr. betragen.
7. Garagen sind wie planmäßig eingezeichnet zu errichten und ein- seitlich zu gestalten. Sie sind mit einem Flachdach zu versehen. Der Abstand von der Straßenlinie beträgt 5 mtr. Soweit im Teilbebauungsplan die Einstellplätze und Garagen nicht angeord- net sind, erfolgt deren Anweisung im Besonderen mit der Baug- nehmungsbehörde. Rampen, die zu tiefer liegenden Garagen und Grundstücken führen, dürfen nicht vor der Baulinie beginnen.
8. Soweit Vorgärten angeordnet sind, müssen sie gärtnerisch gestaltet und dauernd in gutem Zustand gehalten werden.
9. Grünflächen von Gemeinschaftsbauten oder Blockbauten sind grund- stützlich mit Einfaßstein zu versehen und entsprechend anzulegen und zu unterhalten.
10. Soweit Einfriedungen vorgesehen sind, müssen diese in den einzelnen Straßenzügen gleichen Charakter haben. Pfeiler und Mauerteile sind weitgehend zu vermeiden. Die Höhe der Einfrie- dungen darf 0,80 m nicht überschreiten. Entlang der B 3 sind die Grundstücke vor Baubeginn mit einer tür- und torlosen Einfriedigung zu versehen. Zugänge und Zufahr- ten zu B 3 sind nicht gestattet.
11. Bei Umbauten und Hauptreparaturen im Gebiet des Bebauungsplanes an bestehenden Bauten gelten die Bestimmungen des Teilbebauungs- planes sinngemäß.

§ 5 Höhenlage der nicht überbauten Flächen

Die Höhenlage der nicht überbauten Flächen sind für die einzelnen Grundstücke aus den Eintragungen in den Bebauungsplan ersichtlich und maßgebend. Die Höhenlegung dieser Flächen hat bis zur straßen- oberkante zu erfolgen.

§ 6 Befreiungen

- a. Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gemäß § 31 Abs. 2 BauG. durch die Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zugelassen werden.
- b. Befreiungen von den gestaltenden Vorschriften können nach § 24 Landesbauordnung für Baden-Württemberg durch die Baugenehmigungs- behörde zugelassen werden.

Hersbach, den 12.5.1969

Der Bürgermeister: