

Gemeinde: Hemsbach/Bergstraße  
Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis

*terboren geändert*

## S a t z u n g

### über den Bebauungsplan Wiesensee II

=====

Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 ( BGBL. I S. 341 ) ( BBauG) §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 ( Ges.Bl. S. 351 ) ( LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129 ) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 14. Mai 1976 den Bebauungsplan Wiesensee II 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 8. August 1975 ist eine Beigabe.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 4

Bauweise

Als Bauweise wird die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie richtet sich für die einzelnen Baugrundstücke nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 5

Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
2. Dachgaupen sind gar nicht, Kniestöcke nur bis zu einer Höhe von 0,35 mtr. zulässig.
3. Die Sockelhöhe darf beim 1- und 2-geschossigen Gebäuden das Maß von 1,00 mtr., bei höhergeschossigen Gebäuden das Maß von 1,2 mtr. 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 22 - 30° <i>steiler</i> <i>42.7</i>
1- geschossige Hausgruppen:	Satteldach 22 - 30°
2- geschossige Einzelhäuser und <u>Hausgruppen</u> :	Satteldach 24 - <u>26</u> ° Neigung.
3- geschossige Wohngebäude:	Flachdach
Garagen:	Flachdach

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 und Doppelhäusern müssen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Art der Dachdeckung gleich sein.

§ 6

Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

1. Bei den Einzelhäusern sind die Garagen, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, in den Bauwuch zu stellen.

Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5 mtr. betragen.

Für Hausgruppen und Geschoßbauten sind die Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

2. Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise 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 mtr., die Gesamthöhe der Straßeneinfriedigung das Maß von 0,80 mtr. nicht überschreiten. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 mtr. zulässig.
2. Eine Einfriedigung der Hausgruppen an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.
3. Bei den Hausgruppen und Doppelhäusern sind im Bereich der Terrassen Trennwände von 2,00 mtr. Breite und 4,00 mtr. Länge zulässig. Die Terrassentrennwände sind innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu gestalten.  
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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis zur Straßenhöhe aufzufüllen und gärtnerisch anzulegen.

§ 10

Befreiungen

1. Befreiungen von städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gem. § 31 Abs. 2 BBauG. durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Baurechtsbehörde erteilt werden.
2. Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften können nach § 94 LBO durch die Baurechtsbehörde erteilt werden.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 12 Inkrafttreten

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

Hemsbach, den 14. Mai 1976

Der Bürgermeister:

