

Festsetzungen

zum Bebauungsplan Gewann "Klärwiesen" der Gemeinde Babstadt.

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBI. I. S. 429) erklärt.

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:

- a) Nebengebäude und Kleintierställe bis zu 30 qm Grundfläche
- b) Gebäude für Dienstleistungsbetriebe, sofern der Charakter des Wohngebietes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. (Nur mit besonderer Zustimmung des Gemeinderates.)
- c) Gebäude, in denen Wohnungen mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes, wie Lebensmittelgeschäfte, Cafés und Gastwirtschaften eingerichtet werden. Bauten dieser Art dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebietes in keiner Weise beeinträchtigen.

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan errichtet werden. Diese müssen sich in die Gesamtbebauung gut einordnen.

2. Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf in dem zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärten Baugebiet (§ 2, Abs. 1) folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte):

- | | |
|--|------|
| a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß | 0,25 |
| b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschoßen | 0,50 |

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- | | |
|--|------|
| a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß | 0,25 |
| b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschoßen | 0,25 |

Die in Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 600 qm (6 AR) betragen, die Mindestbreite der Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von
- | | |
|---------------|--------|
| a) 6 - 8 AR | = 20 m |
| b) 8 - 10 AR | = 25 m |
| c) über 10 AR | = 30 m |

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:
(Siehe Eintragung in dem Straßen-, Bauflichten- und Aufbauplan).
Straßenzug A - B - C - D südl. und nördl. Seite
insgesamt zweigeschossige Bauweise Dachneigung 25 - 35°

§ 2

Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,00 m nicht unterschreiten. Erwünscht ist ein Grenzabstand von 4,0 m und mehr, so daß sich ein Gebäudeabstand von mindestens 8,0 m ergibt, was bei der angeordneten Bauplatzbreite zum größten Teil möglich ist.
2. Die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie ist als zwingende Baulinie einzuhalten. Ebenso darf die Baugrenze nicht überbaut werden.
3. Für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe aus den Längsschnitten maßgebend.

§ 3

Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 10,50 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf
bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 - 3,70 m
bei zweigeschossigen " 6,00 - 6,50 m
betragen.
Gemessen wird ab Oberkante der Bergseite.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,70 m betragen. Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe in Längenschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
5. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Untergeschoß bzw. Kellergeschoß nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, daß das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.

6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
7. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.
8. Der Kniestock ist nur zulässig bei ein- und eineinhalbgeschossigen Gebäuden, soweit seine Höhe 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, nicht überschreitet. Das Gebäude mit Kniestock ist so zu gestalten, daß die Einfügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.
9. Bei Satteldächern unter 45° und zweigeschossigen Wohnhäusern sind Dachgaupen nicht zulässig.
Bei Gebäuden mit $1 \frac{1}{2}$ Geschossen und einer Dachneigung von mind. 45° darf die Gesamtlänge der Dachgaupen max. $\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten.
10. Sowohl die eineinhalb-, wie auch die zweigeschossigen Bauten sind mit Satteldächern zu errichten, wobei in einzelnen für die Firstrichtung die Angaben im Bebauungsplan maßgebend sind. Die Dächer der Nebengebäude sollen nach Möglichkeit die gleiche Neigung wie das Dach der jeweiligen Hauptgebäude erhalten. Die Errichtung von Walmdächern bedarf der besonderen Zustimmung des Gemeinderates.
11. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zement- und silbergrau, sind verboten.
12. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Schornstein als Außenwandschornstein vorgesehen ist und sich die vorgesehene Lage harmonisch in die Proportionen der Fassade des Wohnhauses einfügt.

§ 4

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen sich den Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.

2. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
Ausnahmsweise kann ein Kniestock von 0,65 m gestattet werden.
Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen den Hauptgebäude angepaßt werden.
3. In Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen. Garagen für LKW mit einem Eigengewicht über 3,5 to sind unzulässig.
4. Der Vorplatz der Garageneinfahrt muß zwischen Straßen- und Garagenflucht so lang sein, daß außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m Platz zum Öffnen, bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet.
5. Im Bauwisch (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden. Wird das Nebengebäude nicht am Wohnhaus auf der Rückseite angebaut, ist ein Abstand von mind. 4,00 m zwischen Wohngebäude und Nebengebäude einzuhalten. Bei Staffelung der Wohngebäude ist der Abstand zu vergrößern.
6. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
7. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 30 qm nicht überschreiten.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen.

§ 6

Einfriedigungen

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

- a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckenbepflanzung aus bodenbeständigen Sträuchern, sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkel-eisen. 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 Eckausrundung 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, bzw. auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
4. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten, so-wie dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzu-führen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu be-rücksichtigen.
2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Ge-hölze zu verwenden.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befesti-gen.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grund-stück auf die Straße fließen kann.

§ 8

Heizöltanks

1. Das Einlegen der Heizöltanks und dergleichen in das Straßengelände ist nicht gestattet.
2. Lagerung von Heizöl: Nach Möglichkeit sind Heizöltanks innerhalb der Gebäude (z. B. Kellergeschoß) anzuordnen. Anderweitige Tankanordnung bedarf besonderer Genehmigung, wobei Sicherheitsvorkehrungen im Sinne der Ölbehälterrichtlinien des Innenministeriums von 20. 10. 59 und der dazu ergangenen Weisungen (Stahlbetonschutzwanne usw.) zu treffen sind.
3. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht verunstalten dürfen. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen und müssen nach der Straßenseite verschließbar sein.

§ 9

Entwässerung und Wasserversorgung

1. Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad- und Waschküchenabwässer) sind bei Vorhandensein einer Zentralkläranlage unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Hier sind die örtlichen Satzungen maßgebend. Bei fehlen einer Zentralkläranlage sind Hauskläranlagen einzubauen.
2. Die Versorgung der Gebäude mit Trink-, Brauch- und Brandwasser hat durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Gemeinde zu erfolgen.

§ 10

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen aller Art sind aus gestalterischen Gründen an den Wohngebäuden nicht gestattet.
2. Soweit sie an Geschäftshäusern zugelassen werden, darf die Farbe rot nicht verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Lichtreklamen.

§ 11

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Licht-

bilder verlangen. In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sinsheim - Babstadt, den 29. 7. 1963

Der Planfertiger:

E. Willaredt - Ing.-Büro
692 Sinsheim - Bahnhofstr. 15
Telef. 825 + 826

Der Gemeinderat:

Bürgermeisteramt



[Handwritten signature]

"Genehmigt (§ 11 BBauG i.V.
mit § 2 Abs.2 Ziff.1 der
2.Durchführungsverordnung
zum Bundesbaugesetz)".

Sinsheim, den 18. Nov. 1963
Landratsamt -IV A 1-
i.A.



Michael Schwarzwälder
Schwarzwälder

"Genehmigt (§ 11 BBauG.i.V.
mit § 2 Abs.2 Ziff. 1 der
2.Durchführungsverordnung
zum Bundesbaugesetz)."

Sinsheim, den 2. Juli 1965
Landratsamt -IV A 1-
i.A.



Kaiser
Kaiser

Satzung

Gemeindegemeinschaft (§ 11 Abs. 1 V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz)

über den Bebauungsplan der Gemeinde Babstadt, den Landratsamt IV A VI-

Auf Grund des § 10 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 15. Oktober 1963 folgende Satzung beschlossen:



§ 1

Schwarzwälder

Für das Gebiet der Gemeinde Babstadt wird ein Bebauungsplan nach Maßgabe der als Bestandteil der Satzung beiliegenden Pläne

für das Gewann "Klärwiesen" vom 27.11.1962 aufgestellt.

Gemeindegemeinschaft (§ 11 Abs. 1 V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz)

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Babstadt, den 15. Oktober 1963

Kaiser

Der Bürgermeister:



Handwritten signature of the Mayor.



"Genehmigt (§ 11 BBauG i.V.
mit § 2 Abs.2 Ziff.1 der
2.Durchführungsverordnung
zum Bundesbaugesetz)"

S a t z u n g

Sinsheim, den 18. November 1963
Landratsamt-IV A i.



Schwarzwälder

Für das Gebiet der Gemeinde Babstadt wird ein Bebauungsplan
nach Maßgabe der als Bestandteil der Satzung beiliegenden
Pläne

"Genehmigt (§ 11 BBauG i.V.
mit § 2 Abs.2 Ziff. 1 der
2.Durchführungsverordnung
zum Bundesbaugesetz),"

für das Gewann "Kirschen" aufgestellt.

Sinsheim, den 2. Juli 1965
Landratsamt - IV A i.



Kaiser



"Genehmigt (§ 11 BBauG i.V.
mit § 2 Abs.2 Ziff.1 der
2.Durchführungsverordnung
zum Baundesbaugesetz)".

Sinsheim, den 18. Nov. 1963
Landratsamt-IV A 1-
I.A.



Schwarzwälder

Schwarzwälder

Anlage zum Antrag vom



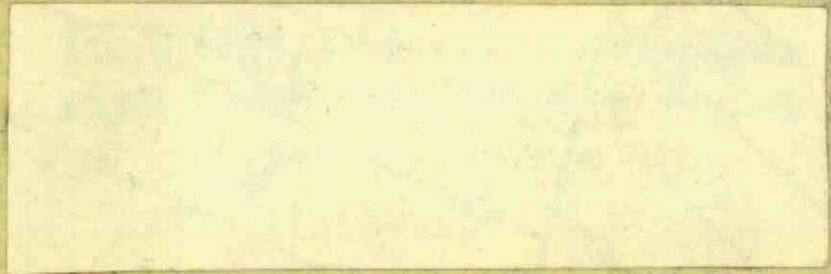
Bürgermeisteramt

[Handwritten signature]

1. Entworfen und aufgestellt nach § 8 u. 9 des B. Baug. vom 23. 6. 1960.
Der Entwurf des Planes nebst Begründung hat in der Zeit
vom bis nach
vorheriger Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Gemeinde

Planverfasser



2. Die Darstellung des alten Standes stimmt mit dem
Kartenwerk des Liegenschaftskatasters überein.
Die zeichnerische Darstellung der neuen städtebaulichen
Planung ist für die vermessungstechnische Verwirklichung
ausreichend.

Staatliches Vermessungsamt

3. Dieser Plan einschließlich der Begründung ist gemäß § 10 des B. Baug.
am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden.

Bürgermeister

4. Genehmigt gemäß EntschlieÙung vom

Landratsamt

5. Dieser Plan nebst Begründung ist am mit
Bekanntmachung der Genehmigung öffentlich ausgelegt und an
diesem Tage in Kraft getreten.

Bürgermeister