

332  
Genehmigt (§ 11 BBauG  
i.V.mit § 2 Abs.2 Ziff.1  
der 2. Durchführungsver-  
ordnung zum Bundesbaugesetz).

Sinsheim, den 10.4.1962  
Landratsamt-Abt. IV A 1

*Eckert*  
Eckert



DATUM

März 1960

BEARBEITER

Seidl

GEZEICHNET

Ortner

GEBILDET

PLAN NR.

ERSATZ FÜR  
PLAN:

MASSTAB

1:1000

OBJEKT:

BEBAUUNG „ K U H N B E R G ”

BAUHERR:

GEMEINDE OBERGIMPERN

ERNST WILLAREDT  
BAUING.-BÜRO

SINSHEIM/ELS. BAHNHOFSTR. 15  
TELEFON 437

ÄNDERUNG

LAGEPLAN

## Festsetzungen

zum Bebauungsplan über das Gewann "Kuhnberg" der Gemeinde Obergimpern, Landkreis Sinsheim.

### § 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 (BGBl. I S. 429) erklärt.

In dem zum allgemeinen Wohngebiet erklärten Baugebiet sind ausnahmsweise weiter zugelassen:

- Nebengebäude bis zu 30 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Gebäude für Dienstleistungsbetriebe
- 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 nicht beeinträchtigen.

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten.

2. Die Geschosflächenzahl (GFZ) darf in dem zum allgemeinen Wohngebiet erklärten Baugebiet folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte):

- bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,30
- bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,60 ✓
- bei Wohnhäusern mit 3 Vollgeschossen 0,90

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,40
- bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,30 ✓

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschosflächenzahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 600 m<sup>2</sup> (6 AR) betragen, die Mindestbreite der Baugrundstücke 20 m
4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:  
(Siehe Eintragung im Lageplan)

Straßenzug A - B nordseitig

1 1/2 - geschossige Bauweise

35 - 45° Dachneigung

Straßenzug B - C nordseitig

2-geschossige Bauweise

25 - 35° "

Straßenzug B - Schnitt 10 südseitig 2-geschossige Bauweise	25 - 35°	Dachneigung
Straßenzug C - H ostseitig 1-geschossige Bauweise mit ausgebautem Untergeschoß	20 - 30°	"
Straßenzug H <sup>1</sup> - H <sup>2</sup> beidseitig 1-geschossige Hangbauweise mit ausgebautem Untergeschoß	20 - 30°	"
Straßenzug C - D ostseitig 2-geschossige Bauweise	25 - 35°	"
Straßenzug C - D westseitig 1-geschossige Bauweise mit ausgebautem Untergeschoß	20 - 30°	"
Straßenzug D - G südseitig 1-geschossige Bauweise mit ausgebautem Untergeschoß	20 - 30°	"
Straßenzug D - G nordseitig 1 - 1 1/2-geschossige Bauweise	25 - 45°	"
Straßenzug B - G - E bis Schnitt 28 ostseitig 1 1/2-geschossige Bauweise	25 - 45°	"
Straßenzug G - E westseitig 2-geschossige Bauweise	25 - 35°	"
Straßenzug D - E - F (Schnitt 17 - 22) beidseitig 2-geschossige Bauweise	25 - 35°	"

§ 2

Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,00 m nicht überschreiten. Erwünscht ist ein Grenzabstand von 4,00 m und mehr, so daß sich ein Gebäudeabstand von mindestens 8,00 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 dem Längenschnitt 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
  - bei dreigeschossigen " 8,80 - 9,30 mbetragen.  
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 im Längenschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
5. Bei zwei- und dreigeschossigen 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. Sowohl die ein- wie auch die zweigeschossigen Bauten sind mit Satteldächern zu errichten, wobei im 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.
9. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engoblierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zement- oder silbergrau, sind verboten.

10. 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 (Zulassung s. § 1)

1. Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem 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 dem Hauptgebäude angepaßt werden.
3. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen.  
Garagen für LKW 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.
5. Im Bauwich (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.
7. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

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

§ 6

Einfriedigung

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, so daß diese frei bleiben. Dasselbe gilt für evtl. Einfriedigungen.
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 überschreiten, Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.
  - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist nicht zulässig.
  - d) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenbepflanzung 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, sowie dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 begebar zu befestigen.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grundstück 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 Tankordnung bedarf besonderer Genehmigung, wobei Sicherheitsvorkehrungen im Sinne der Ölbehälterrichtlinien des Innenministeriums vom 20.10.1959 und der dazu ergangenen Weisungen (Stahlbeton-Schutzwanne 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 (Pökal-, Küchen-, Bad- und Waschküchenabwässer) sind bei Vorhandensein einer Zentralkläranlage unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Hier sind die örtlichen Satzungen maßgebend. Bis zur Inbetriebnahme der Zentralkläranlage sind Hauskläranlagen oder Sammelgruben zu erstellen.

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 Lichtbilder 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 - Obergimpfern, den 9.11.1965

Der Planfertiger:

Der Gemeinderat:

