

## FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Gewann "Vor dem Hüffenhardterweg"  
der Gemeinde Wollenberg

---

### § 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.

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:

- a) Nebengebäude u. Kleintierställe bis 30 qm

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen dürfen nur entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan errichtet werden.

2. Die Geschosflächenzahl (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 (GFZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- |   |      |
|---|------|
| a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoss   | 0.25 |
| b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen | 0.25 |

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschoszzahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Mindestgröße der Grundstücke muss 600 qm, die Mindestbreite der Grundstücke bei

- |               |                  |
|---------------|------------------|
| a) 6-8 ar     | = 20 m           |
| b) 8-10 ar    | = 25 m           |
| b) über 10 ar | = 30 m betragen. |

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

Strassenzug A:	Talseitig	2-geschossig
	Bergseitig	1-geschossig

§ 2

Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3.00 m nicht unterschreiten.
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 der 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 zweigeschossigen Gebäuden 5.70 m betragen.  
Gemessen wird ab Oberkante Gelände der Talseite.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0.40 m betragen.  
Bei den Sockel- u. Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längenschnitt bindend, so dass abnormale hohe Aussentreppe vermieden werden u. ausserdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
5. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Untergeschoss in Erscheinung treten. Das Untergeschoss darf nicht höher als 2.50 m lichte Höhe haben (gemessen am Gelände oder Planie davor).  
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- u. 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 Wandflächen harmonisch zu gestalten.

8. Der Kniestock ist nur zulässig bei 1-geschossigen Gebäuden, soweit im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Seine Höhe darf 0.50 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossdecke u. dem Schnittpunkt der Aussenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, nicht überschreiten.  
Das Gebäude mit Kniestock ist so zu gestalten, dass die Einfügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.
9. Bei Satteldächern unter  $45^\circ$  und zweigeschossigen Wohnhäusern sind Dachgaupen nicht zulässig.
10. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen. Helle Dächer, zement- oder silbergrau sind verboten.
11. Schornsteine sollen in der Regel ~~z~~ 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- u. 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 mit einem Eigengewicht von über 3.5 Tonnen sind unzulässig.

4. Im Bauwuch (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden.
5. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bauplan maßgebend.
6. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 12 qm nicht überschreiten.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Haupt- u. 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 Steinkanten zur Strasse sind an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so dass diese frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen erstellt werden, sind diese für die einzelnen Strassenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:  
Bergseitig sind
  - a) Gestattet Stützmauern aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 1.00 m mit Heckenbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkelisen. Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.Talseitig gilt:
  - a) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1.20 m nicht überschreiten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht diesselbe Höhe wie die Strasseneinfriedigung einzuhalten.
  - b) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
  - c) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0.80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenanpflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
  - d) Türen und Tore dürfen nicht nach aussen bzw. auf den Gehweg und Strassenraum aufgehen.

Durch Gemeinderatsbeschluss vom

- 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. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 2. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.  
Der Zugang von der Strasse zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.
- 3. Die Einfahrten sind so anzulegen, dass kein Wasser aus dem Grundstück auf die Strasse fließen kann.

§ 8

Heizöltanks und Mülltonnen

- 1. Das Einlegen von Heizöltanks und dgl. in das Strassengelände ist nicht gestattet.
- 2. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Behauung nicht verunstalten. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen.

§ 9

Entwässerung

Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küche-, Bad-, Waschküchenabwässer usw. sind in eine Mehrkammerausfallgrube und von dort aus in das Ortskanalnetz abzuleiten. Hierzu sind die örtlichen Satzungen massgebend.

§ 10

Werbeanlagen

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

Festgesetzt, Ludwigsburg, den 8. April 1963

Der Architekt:

*Kurt Wapperspach*  
**KURT WAPPERSPACH**  
 ARCHITEKT  
 LUDWIGSBURG, ABELSTR. 1, T. 4145

Durch Gemeinderatsbeschluß vom  
18. Dezember 1964 nach § 10 Bundes-  
baugesetz als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister:



"Genehmigt Gewann "Hüffen-  
hardtter Weg" (§ 11 BBauG. i. V.  
mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der 2.  
Durchführungsverordnung zum  
Bundesbaugesetz.

Sinsheim, den 11. Februar 1965

Landratsamt - IV A 1 -

i. V.



Lickert

