

Zum Antrag vom 22. April 66
Anlage 4
Fertigung 4

Bebauungsvorschriften.

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Butschbach - Hesselbach
im Gewann "Albersbach".

A. Rechtsgrundlagen:

- 1.) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I. S. 341)
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baumutzungsverordnung) v. 26.6.1962. (BGBI. S. 429) (BauNVO)
- 3.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zu Durchführung des BBauG. vom 27.6.1961. (Ges. Bl. S. 208)
- 4.) §§ 3, 14 (1), 15 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964. (GBl. S. 151)

B. Festsetzungen.

I. Art der baulichen Nutzung.

§ 1

Baugebiet.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO (WA). 2

§ 2

Ausnahmen.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, zugelassen werden.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan.

Festsetzungen nach § 4 der BauNVO erfolgen durch Eintragungen im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung.

§ 5

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

1. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist swingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme nach § 17 Abs. 5 nicht zugelassen werden.

§ 7

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser, wie im Gestaltungsplan verzeichnet, gestattet.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche.

1. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie, Baulinie, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.

§ 9
Grenz- und Gebäudeabstand.

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,50 m betragen.
2. Die Gebäude 13 - 18 haben bis zur Straßenbegrenzung der Kreisstraße Nr. 41 a einen Abstand von 20,00 m einzuhalten, dies gilt auch für Nebengebäude, es gelten jedoch die Bestimmungen der Landesbauordnung.

§ 10
Baugestaltung.

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 12,00 m betragen.
2. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
3. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
4. Die Dachneigung der Gebäude beträgt 28 - 32°.
5. Die Sockelhöhe soll 60 cm nicht überschreiten, gemessen von Oberkante fertiger Straße bis Baumitte.
6. Bei den Gebäuden ist ein Kniestock von 25 - 30 cm zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen zwischen O.K. II.-Geschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswände und Unterseite der Sparren.
7. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Tonziegel verwendet werden.
8. Bei den Gebäuden ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster bekommen. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachraumes muß durch liegende Fenster erfolgen.
9. Bei den Gebäuden 14 - 18, die an der Kreisstraße liegen, ist auf eine besonders harmonische Fasadengestaltung zu achten. Nebengebäude im Baugrenzbereich sind nur als formal passende Anbauten zugelassen.

10. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
11. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen.

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarten Grundstücke, zusammenzufassen.
3. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50m betragen.
Dachneigung und Dachdeckung sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
4. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelkörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze. (Reichgaragenordnung)

§ 12

Verputz und Anstrich der Gebäude.

1. Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechen den Baubescheidabedingungen zu behandeln, (verputzen, abschlämmen usw.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten.
Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
2. Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 13

Einfriedigungen.

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen ist einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, oder quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßenmündungen darf die Einfriedigung nicht höher als 0,70 m sein.

2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

1. Anfüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Arten zu verwenden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung.

1. Das Baugebiet wird an das Ortsnetz Oberkirch angeschlossen, da diese Leitung bis an die Gemarkungsgrenze von Butschbach - Hesselbach verlegt wird.
- ~~2. Die zur Inbetriebnahme der Kläranlage in Oberkirch sind von den in diesem Zeitraum zu erstellenden Gebäuden nur noch Absetzanlagen mit 200 lt./Einwohner erforderlich.~~

zu brüchen markt
12. 9. 66
42 - 43 - laut Öffentl.

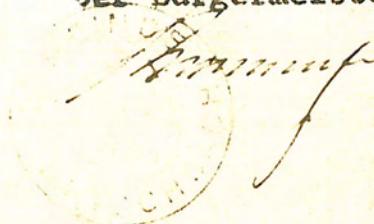
§ 16

Ausnahmen und Befreiungen.

**Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieses
Bebauungsplanes gilt § 31 des BBauG.**

Butschbach - Hesselbach, den 22. Apr. 1966

Der Bürgermeister:

A handwritten signature in cursive script is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text, likely the name of the municipality or the official's name.