

Zum Antrag vom 28. Aug. 1965  
Anlage 5  
Fertigung 1

Bebauungsvorschriften.

=====

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Ö d s b a c h  
im Gewann "Hintere Allmend"

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 (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962. (BGBI. S. 429) (BauNVO).
- 3.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27.6.1961. (Ges. Bl. S 208).
- ~~4.) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936. (RGBl. I S. 938).~~
- 4.) §§ 3, 14 (1), 15 und 111 Abs. 1 u. 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

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 Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

§ 5

II. Maß der baulichen Nutzung.

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

- 1.) Die Festsetzungen der ~~Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse~~ erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. <sup>Zahl gilt § 17 Abs. 1 der BauNutzungsverordnung.</sup> Für die Festsetzung der Grundflächen-
- 2.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3.) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 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 von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, 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 mind. 5.00 m betragen.

IV. Baugestaltung .

§ 10

- 1.) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 12.00 m betragen.
- 2.) Die Höhe der Gebäude darf bergseits 4.00 m und talseits 6.50 m betragen, gemessen vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe
- 3.) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4.) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 5.) Die Dachneigung beträgt bei den Gebäuden 1 - 18 =  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  und von Gebäude 19 - 25 =  $45^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  Grad. Die Sockelhöhe soll auf der (einseitigen) eingeschossigen Seite 0,40 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Sockelhöhe vom eingeebneten Gelände bis O.K. Sockel.
- 6.) Bei den Gebäuden mit  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  Dachneigung ist ein Kniestock von 0,25 - 0,30 m und bei den Gebäuden mit  $45^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  ein Kniestock von 0,50 m zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen zwischen Oberkante Sockel der Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außen-seiten der Umfassungswände mit der Unterseite der Sparren.
- 7.) Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 8.) Bei den Gebäuden ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebel-seiten gestattet.  
Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dach-gaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walm-dächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0.90 m betragen.

x) siehe Niederschlag vom No. 4. 69

- zu 9.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
- 10.) 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 diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2.) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zusammenzufassen.
- 3.) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3.50 m 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. (Reichsgaragenordnung)

§ 12

Verputz und Anstrich der Gebäude.

- 1.) Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen 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.

Einfriedigungen.

- 1.) Die Einfriedigung der Grundstücke an der öffentlichen Straße 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.

Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.  
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Arten zu verwenden.  
Vorhandene Bäume sind möglichst, soweit sie den Baukörper nicht behindern, zu erhalten.
- 3.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Entwässerung.

- 1.) Die Gemeinde Ödsbach hat noch keinen Ortsentwässerungsentwurf. Es ist jedoch vorgesehen, im Trennsystem zu entwässern und die Schmutzwasserleitung der Sammelkläranlage Oberkirch zuzuführen.
- 2.) Für dieses Baugebiet sowie für die neue und alte Schule und das Rathaus wird eine mechanische Kläranlage erstellt. Der Überlauf wird dem Vorfluter (Ödsbach) zugeführt.

- 3.) Nach Fertigstellung des Verbindungssammlers nach Oberkirch wird die Anlage ausgeschaltet.
- 4.) Die für die Sammelkläranlage erforderliche, wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

~~§ 16~~

~~Zusätzliche Genehmigungspflicht.~~

~~Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g u. k der LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.~~

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen.

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

Ödsbach, den ... 28. Aug. 1965 .....

Der Bürgermeister :

*Schmitt*

# B e g r ü n d u n g

zur Ergänzung des Bebauungsplanes "Hintere Allmend" in  
der Gemeinde Ödsbach.

## I. Allgemeines.

Auf Grund des Bedarfes an neuen Wohnflächen und daß die Gemeinde diese Baulücke ausfüllen möchte, wurde diese Ergänzung vom Gemeinderat beschlossen.

Das Grundstück ist Privatbesitz und wird von den Interessenten direkt vom jetzigen Eigentümer erworben.

## II. Baugestaltung.

Die höhenmäßige Lage macht es möglich, entgegen den Bebauungs -  
vorschriften vom 28. Aug. 1965, diese Gebäude voll 2-geschossig  
auszuführen mit einer Dachneigung von 28 - 32° und einem Knie -  
stock von 30 cm.

## III. Versorgungsleitungen.

Die Gemeinde Ödsbach hat eine eigene Wasserversorgung und durch  
den Bau eines neuen Hochbehälters wurden die Wasserverhältnisse  
und der Wasserdruck für das gesamte Baugebiet verbessert, sodaß  
der Wasserbedarf vollkommen gesichert ist.

Die Anlieger können direkt durch Hausanschluß an die, in der  
vorbeiführenden Straße liegenden Leitung, anschließen.

Die Energieversorgung mit Strom ist durch die bereits vorhandenen  
Leitungen im Bereich des Baugebietes gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und die Anlieger  
brauchen ebenfalls nur an die, in der vorbeiführenden Straße  
liegenden Kanäle anschließen.

Kosten werden der Gemeinde Ödsbach weiter keine entstehen, da es  
sich ausnahmslos um Hausanschlüsse handelt.

Ödsbach-Oberkirch, den 9.2.1972

10. März 1972

Bürgermeister

Planfertiger



*Stüben*

Wilfried Wörner

Ingenieurbüro

f. Bauwesen u. Wasserwirtschaft

7602 Oberkirch

Grimmelshausenstr. 14 - Ruf 7 68