

TEILBEBAUUNGSPLAN

WALDSTRASSE-LANGENBERG

M 1:1000


ZEICHENERKLÄRUNG

- VORGARTEN, GARTEN, BAUMSTÜCKE
- WOHNBEBAUUNG
- INDUSTRIE UND GEWERBE
- WASSERLÄUFE
- STRASSEN UND FUSSWEGE
- BAUFLECHTEN
- PARKPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE ANLAGEN
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE

ANBAUVORSCHRIFT:
 GEBÄUDE HELL VERPUTZT, DACHBECKUNG ENGEBILDETE FAHLPFAN-
 OP-ERDECHENPFLANZ. DIE FIRSTRICHTUNG IST BINDEND.
 DIE EINGEGESCHLETTEN GEBÄUDE HUBERDEN GEGEN ALS PFLANZ-
 ENFRIEDIGUNGEN 11,13 UND 14.

EPPINGEN, DEN 23. SEPTEMBER 1953

GEMEINDERAT  STADTBÄUAMT 

Genehmigt (§ 10 Aufbaugesetz)
 Sinsheim, den 27.4.1955
 Landratsamt - Art. IV - 1
 In Vertretung:


PLANERWEITERUNG UM TEILSTÜCK
 'HOTSCHENBERG' BLAU UMRÄNDET.
 ENTOULTIG FESTGESTELLT GEMÄSS
 § 3 ZIF. 4 DES ORTSSTRASSEN-
 GESETZES.
 SINSHEIM, DEN
 LANDRATSAMT - ART. IV - 1

Endgültig festgelegt gemäß § 5
 Abs. 6 des Ortsstrassen-Gesetz.
 (Anlage S-R-D)
 Sinsheim, den 22. Januar 1953
 Landratsamt - Art. IV - 1
 In Vertretung:



Lückertor
 Inneres Steingäßlein

Gulleuthaus

Hotschenberg

Geisberg

Pfründt

Hotschenbergwiesen

Gänsbruch

Vogelsberg

Vogelsgrund

erchenberg

| | | | |
|-------|--|-------|---|
| 1.033 | FRILBEBAUUNGSPLAN HOTSCHENBERG - SÜD ENTOULTIG FESTGESTELLT GEMÄSS § 3 ABS. 6 DES ORTS- STRASSENGESETZES SINSHEIM, DEN 12. JANUAR 1953 LANDRATSAMT - ART. IV - 1 | 1.032 | TEILBEBAUUNGSPLAN LANGENBERGER - HORN ENTOULTIG FESTGESTELLT GEMÄSS § 3 ABS. 6 DES ORTS- STRASSENGESETZES SINSHEIM, DEN 28. MÄRZ 1961 LANDRATSAMT - ART. IV - 1 |
|-------|--|-------|---|

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Langenberger Höhe" umfassend Langenbergweg N-W, Hölderlinstrasse und Ecke Geisberghohl.

Aufgrund der §§ 8 u. 9 des Aufbaugesetzes vom 18. August 1948 (Reg.Bl.S. 127), 16. Mai 1949 (Reg.Bl.S. 87); §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938); § 2 Abs.4, 32, 33 Abs.4, 109, 123 Abs.4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung -LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.7.1935 (GVBl. S.187); § 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I. S.104), 10 ff. des Polizeigesetzes vom 21. November 1955 (Ges.Bl.Baden-Württemberg S.249) in Verbindung mit § 1 der dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1956 (GesBl.S.86), wird vom Bürgermeisteramt mit Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Eppingen folgende

P o l i z e i v e r o r d n u n g

erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus den dem Bebauungsplan "Langenberger Höhe" beiliegenden Plänen u. Erläuterungen. Der Bebauungsplan wurde am 25.2.58/1.4.1958 vom Gemeinderat beschlossen, vom Landratsamt Sinsheim am 28.3.1961 genehmigt und am 28.3.1961 endgültig festgestellt.

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

Soweit der Plan nicht andere Festsetzungen trifft, dürfen in diesem Neubaugebiet nur Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden erstellt werden. Das Errichten von gewerblichen Neubauten für handwerkliche oder industrielle Betriebe ist nicht gestattet.

Gebäude, in denen neben Wohnungen Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs eingerichtet werden sollen, sind zugelassen. Neubauten letzterer Art dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebietes in keiner Weise beeinträchtigen. Sie sind möglichst an Eckbauplätzen zu errichten; besonders geeignet hierfür sind die Grundstücke Langenbergweg Nr. 19 und Nr. 22. Bauten für landwirtschaftliche Betriebe sind nicht gestattet.

§ 3

Zulässige Überbauung

Die Überbauung der Grundstücke darf nicht mehr als 40 % ihrer Gesamtfläche betragen.

§ 4

Bauweise, Grenz- u. Gebäudeabstand

- 1.) Im Baugebiet ist die offene Bauweise nach Massgabe des Lageplanes und Aufbauplanes (Schaubild) einzuhalten. Doppelhäuser dürfen am Langenbergweg Nr. 21 - 27 errichtet werden; an der Hölzlerlinstrasse Nr. 7 - 15 und 2 - 14 nur, wenn sie an der gemeinsamen Grenze gestaffelt angeordnet sind.
- 2.) Der Grenzabstand soll über dem Mindestmass des § 2 Ziff. 3 Kr. 30. liegen; erwünscht ist ein Grenzabstand von 5,0 m und mehr, sodass sich ein Gebäudeabstand von mindestens 10,0 m ergibt. Die eingezeichneten Gebäude und Grenzen gelten als Richtlinien.
- 3.) Für die zulässige Geschosßzahl, die Stellung, Dachform u. die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen und Einzeichnungen in den Plänen bindend, sofern diese Anbauvorschrift nicht Varianten zulässt.
 - a) Erläuterung der Plancintragungen:
 1. Grosse Buchstaben = Bezeichnungen der Strassenabschnitte und Kreuzungen (vgl. auch Längsschnitte)

2. Arabische Ziffer in rundem Kreis = vorgeschriebene
Geschoßzahl

Zahl in Strassenachse = gilt für beide Seiten der
Strasse.

Zahl im Vorgarten = gilt nur für diese Strassenseite
bezw. dieses Grundstück

Zusatz K = Kniestock vorgeschrieben.

3. Arabische Ziffer in Viereck = Zulässige Geschoßzahl

4. G = Garage im Vorgarten zulässig.

5. Kleine arabische Zahl in der linken unteren Grund-
stücksecke = künftige Hausnummerierung der Strassen-
züge

b) Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

1. Langenbergweg N - W: eingeschossig, Traufstellung,
steiles Satteldach (50°), Kniestock zulässig; die
beiden letzten Häuser (Nr. 29 u. 30) mit flach-
geneigtem Satteldach (bis 25°). Eckhäuser Nr. 19 und
22 bei N. in Giebelstellung.

2. Wohnweg W - X

und nach oben entlang der geplanten Umgehungsstrasse
eingeschossig mit flachgeneigtem Walmdach (bis 25°).
Bei nachgewiesenen und gesichertem Gebäudeabstand vor
mind. 25 m Flachdach zulässig (erwünscht 30 m Gebäud-
abstand).

3. Hölderlinstrasse N - U

linke Seite eingeschossig, Giebel nach Süden, Steil-
dach $48 - 50^{\circ}$, Kniestock zulässig. Rechte Seite Gie-
belstellung, flachgeneigtes Satteldach $25 - 35^{\circ}$,
Kniestock zulässig.

4. Hölderlinstrasse T - U

Talseite Traufstellung, eingeschossig, Kniestock zu-
lässig, flachgeneigtes Satteldach $25 - 30^{\circ}$.

Bergseite Nr. 1 - 5 Giebelstellung, eingeschossig
Steildach $47 - 50^{\circ}$;

Nr. 7 - 17 Traufstellung, flachgeneigtes Satteldach
 $25 - 30^{\circ}$.

5. Hölderlinstrasse U - V

Beiderseits eingeschossig.

Bergseite Hauptbaukörper Giebelstellung, flachgeneigtes Satteldach 25 - 15°.

Talseite Hauptbaukörper Traufstellung, flachgeneigtes Satteldach 25 - 15°.

6. Gewerbliches Baugebiet

ostwärts von O (Ecke Geisberghohl). Beschränkung des § 3 gilt hier nicht.

Dachfarbe rotbraun oder gedecktes grün. Betriebe sind so einzurichten, dass Störungen und Belästigungen benachbarter Wohngebiete vermieden werden.

§ 5

Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,50 m betragen.
- 2.) Die Traufhöhe der Gebäude darf
 - bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 - 4,40 m
 - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 - 6,50 m betragen.Gemessen wird ab OK. Geländeanschnitt der Bergseite.
- 3.) Die Sockelhöhe der Gebäude (bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Beim Festlegen der Sockel- und Einfahrtshöhen ist auf die vorgesehene Strassenhöhe im Längenschnitt besonders zu achten, sodass abnormale hohe Aussentreppen vermieden und ausserdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
- 4.) Bei sehr stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Untergeschoß in Erscheinung treten. Das Untergeschoß darf nicht höher als 2,30 m i.L. sein (gemessen vom Gelände oder Planie davor). Dabei ist es so auszuführen, dass das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.
- 5.) Alle Dächer sind in rotbrauner Farbe auszuführen; bei Flachdächern ist auch gedecktes grün zulässig. Zementgrau und helles Silbergrau sind verboten.

- 6.) Bei den flachgeneigten Satteldächern sind Dachgauben nicht zulässig.
- 7.) Kniestock ist nur dort erlaubt, wo er vorgeschrieben oder ausdrücklich erwähnt ist. Seine Höhe darf 65 cm nicht überschreiten (gemessen OK. Decke - OK Pfette an Innenseite der Wand). Er ist so zu gestalten, dass das Gebäude nicht gestelzt wirkt und Einfügung in Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet ist.

§ 6

Nebengebäude und Garagen

- 1.) Nebengebäude (Garagen und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptbaukörper unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
Kleintierställe dürfen errichtet werden, sofern dadurch keine grosse Belästigung verursacht wird. Sie sollen paarweise zusammengefaßt werden.
2. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- 3.) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3.00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude entsprechen. Falls diese Traufhöhe nicht überschritten wird, kann ausnahmsweise ein Kniestock bis zu 65 cm gestattet werden.
- 4.) Sind Garagen im Vorgarten zulässig, sollen diese möglichst ins Erdreich gelegt und mit der Vorgartenanlage überdeckt werden.
- 5.) Auf jedem Baugrundstück ist 1 Kraftfahrzeug-Einstellplatz anzulegen. Erwünscht sind 2 Einstellplätze.
- 6.) Soll die Garageneinfahrt als Einstellplatz anerkannt werden, so muss diese zwischen Strassen- und Garagenflucht so lang sein, daß ausser dem Raum für das Kfz. noch 1,50 m Platz zum Öffnen bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist.
- 7.) Auf den Eckplätzen Langenbergweg Nr. 19, Hölderlinstrasse Nr. 18, 20 und 22 sind Nebengebäude zur Erzielung einer guten Gestaltung als Anbauten des Hauptgebäudes auszuführen.

§ 7

Einfriedigungen

- 1.) Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Beginn des Gehwegbaues an der Strassenflucht eine Steinkante zu setzen.
- 2.) Einfriedigungen zur Strasse sind an die Rückseite der Grenzsteine zu setzen, so dass diese ganz freibleiben.
- 3.) Einfriedigungen dürfen einschl. ihres Sockels nicht höher als 1,20 m sein (gemessen ab Gehsteig). Trennzäune zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Strasseneinfriedigung einzuhalten. Drahtzäune an der Strasse sind nicht gestattet.
Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung an der Strasse, Vorgarten und auf Haustiefe ist verboten.
- 4.) Gemeinsame Einfriedigung in einheitlicher Art, möglichst als lebende Hecke ist Einzeleinfriedigungen vorzuziehen.
Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.
- 5.) Die Strassenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Will der Anlieger Stützmauern errichten, sind diese möglichst niedrig zu halten, dem Längsprofil der Strasse und der Einfriedigungshöhe des Nachbargrundstücks anzupassen.
- 6.) Türen und Tore dürfen nicht nach aussen bzw. in den Gehweg- und Strassenraum aufgehen.
- 7.) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0,80 m nicht überschreiten. Die Vorgarterpflanzung dahinter darf im Bereich des Sichtwinkels ebenfalls nicht höher sein.

§ 8

Zugänge

- 1.) Zugänge und Einfahrten zu den Grundstücken sind zu befestigen, stets sauber zu halten und so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grundstück auf die Strassen fließen kann.
- 2.) Das Gefälle von Rampen und Einfahrten darf sich nicht in die Strasse, Gehweg oder Schrammbord erstrecken. Stufen dürfen nicht mehr als 5 cm über die Steinkante, Zaunsockel oder Stützmauer der Einfriedigung vorstehen.

§ 9

Mülltonnen, Tanks

- 1.) Das Einlegen von Heizöltanks und dergl. in das Strassengelände ist nicht gestattet.
- 2.) 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.

§ 10

Kreisbauordnung

Im übrigen, vor allem betr. Gebäudeabstand, Dachdeckung, Verputz und Anstrich, Gestaltung der Grundstücke und Vorgärten sind die Bestimmungen der Kreisbauordnung für den Landkreis Sinsheim v. 1.7.1959 gemäß § 22 derselben massgebend.

§ 11

Nachsicht

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhören des Bürgermeisteramtes auf Antrag in begründeten Einzelfällen ganz oder teilweise Befreiung von Bestimmungen dieser Baupolizeiverordnung erteilen. Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

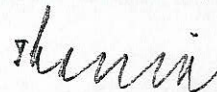
§ 12

Inkrafttreten

Diese Bebauungsvorschriften treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eppingen, den 15. August 1961.

Ortspolizeibehörde:



Bürgermeister.