



Unter der Steig

"Genehmigt (§ 11 BBauG i.V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der 2. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz")  
 Sinsheim, den 24. Mai 1966  
 Landratsamt-IV A-1  
 Fetscher

- LEGENDE
- GEBÄUDE
  - STRASSEN
  - VORGÄRTEN
  - BAULINIE
  - BAUGRENZE
  - GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
  - DACHNEIGUNG
  - ART DER BAUL. NUTZUNG
  - GRZ
  - GFZ

Durch Gemeinderatsbeschluss vom 27. April 1966 nach § 10 des Bundesbaugesetzes als Satzung beschlossen.



Mühlbach, den 6. Mai 1966  
 Bürgermeister:

*[Signature]*

GEMEINDE MÜHLBACH

5.005

PROJEKT GM B	BEBAUNGSPLAN	UNTER DER STEIG	GETECH.
PLAN NR. B 01		DENKMALSTRASSE	SEARB.
MASSTAB 1:1000			DATUM 7.2.1964

PETER REIMOLD BAU-ING. MÜHLBACH

## F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan der Gemeinde Mühlbach

Gewann I " Unter der Steig "

II. Denkmalstraße

- zu I Die Straße " Unter der Steig " soll zu einem späteren Zeitpunkt bis zur Hauptstraße durchgeführt werden. Im vorliegenden Plan soll sie jedoch 3 Bauplätze auf der Südwestseite und 2 Bauplätze auf der Nordostseite erschließen. Die Bebauung der Grundstücke soll nach den folgenden Richtlinien in Fortsetzung der bereits gebauten Häuser erfolgen.
- zu II Die Denkmalstraße ist bereits ausgebaut. Die Ostseite der Straße ist mit 2- geschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Bebauung der Westseite der Straße erfolgt mit eingeschossigen Wohnhäusern in Flachdachbauweise.

### § 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. IS. 429) erklärt.  
Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:  
a) Nebengebäude und Kleintierställe bis 30 qm  
In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan errichtet werden.
2. Die Geschoßflächenzahl ( GFZ ) darf in dem zum allgemeinen Wohngebiet ( WA ) erklärten Baugebiet (§2 Abs. 1) folgende Werte nicht überschreiten. ( Höchstwerte ) :  
a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß o.25  
Ausnahme Denkmalstraße o.6  
b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0.50

Die Grundflächenzahl (GFZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,25  
    Ausnahme Denkmalstraße 0,4
- b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,50

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

- a) Straßenzug " Unter der Steig " Südwestseite  
    offene Bauweise Dachneigung 45°
- b) Straßenzug " Unter der Steig " Nordostseite  
    offene Bauweise Dachneigung 30°
- c) Straßenzug Denkmalstraße Westseite  
    offene Bauweise Flachdach

## § 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 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 3.50 - 4.00 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6.00 - 6.50 m  
betragen.  
Gemessen wird ab Oberkante Gelände der Bergseite.
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- 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 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).
6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten,  
daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Haupt-  
gebäude 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 Ge-  
bäuden, soweit im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.  
Seine Höhe darf 1.00 m, gemessen zwischen Oberkante Erd-  
geschoßdecke und 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 gewähr-  
leistet wird.
9. Bei Satteldächern unter  $45^{\circ}$  und zweigeschossigen Wohn-  
häusern sind Dachgaupen nicht zulässig.

- Bei Gebäuden mit 1 und 1 1/2 Geschossen und einer Dachneigung von mind. 45° darf die Gesamtlänge der Dachgauben max. 1/3 der dazugehörigen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten.
10. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zement- und silbergrau, sind verboten.
  - 10 a Die Draufsicht der Flachdachbauten ist als Kiespreßschicht auszuführen.
  11. 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

1. Nebengebäude (Gragen- 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 mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sind zulässig.

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. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet.
5. Im Bauwuch ( Bereich zwischen den Wohngebäuden ) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden. Wird das Nebengebäude nicht am Wohnhaus auf der Rückseite angebaut, ist ein Abstand von mindestens 4.00 m zwischen Wohngebäude und Nebengebäude einzuhalten. Bei Staffelung der Wohngebäude ist der Abstand zu vergrößern. Bei Flachdachwohnbauten können die überdachten Pkw- Abstellplätze jedoch zwischen den Wohnhäusern erstellt werden.
6. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
7. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 30 qm nicht überschreiten.

#### § 5

##### Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und 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 Einfriedigungen zur Straße sind an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so daß diese frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen gefordert werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten;

" Unter der Steig "

- 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 Winkelleisen. 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 untersagt.
- d) 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.
- e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen bzw. auf dem Gehweg und Straßenraum aufgehen.

Denkmalstraße

- a) Im Bereich der Denkmalstraße hat die Abgrenzung gegenüber der Straße ohne Einfriedigung zu erfolgen. Ein 80 cm breiter Plattenstreifen soll die Abgrenzung zwischen Grünfläche vor den Wohnbauten und den Straßenbordsteinen herstellen.
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. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
4. Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.
4. 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 Bebauung nicht verunstalten. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen.

#### § 9

##### Entwässerung

Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind über eine Kläranlage 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 Geschäftshäusern zugelassen werden, darf die Farbe rot nicht verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Lichtreklame.