

Hintere

Unter dem Mönchsweg

Vordere Binsbach

Unter der Steig

Denkmal

Wasserbehälter

|                 |   |               |
|-----------------|---|---------------|
| DATUM           |   | H. FALLER     |
| BEARBEITER      |   | INGENIEURBÜRO |
| GEZEICHNET      |   | EPPINGEN      |
| GEPRÜFT         | <i>[Signature]</i>  |               |
| PLAN NR.        | LAGEPLAN  | ÄNDERUNG      |
| ERSATZ FÜR PLAN |   |               |
| MASSTAB         | OBJEKT: ERSCHLIEßUNG VON NEUBAUGEBIET IM GEWANN, VORDERE BINSBACH |               |
|                 | BAUHERR: GEMEINDE MÜHLBACH  |               |



*[Signature]*  
Bürgermeister



Mühlbach, den 18. Dezember 1961  
Landratsamt - IV A1 -  
in Vorbereitung:

*[Signature]*  
Eckertz

1:1000

*[Handwritten notes]*  
Flächeninhalt des Grundstückes 1000 m<sup>2</sup>  
1000 m<sup>2</sup> = 1000 m<sup>2</sup>  
1000 m<sup>2</sup> = 1000 m<sup>2</sup>



Bebauungsvorschriften

Der Gemeinde M u h l b a c h zum Bebauungsplan vom Januar 1960 für das Baugebiet Gewann "Vordere Binsbach".

Aufgrund der §§ 8 und 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 (Ges.Bl.S.86) wird mit Zustimmung des Gemeinderates folgende

Polizeiverordnung

- Bauordnung für Gewann "Vordere Binsbach" -  
erlassen:

§ 1

Geltungsbereich.

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan für das Baugebiet Gewann "Vordere Binsbach" vom Januar 1960, festgestellt durch das Landratsamt Sinsheim am 17. Oktober 1960.

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes.

In dem im Bebauungsplan über das Gewann "Vordere Binsbach" ausgewiesenen Neubaugebiet dürfen nur Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden erstellt werden.

Die Errichtung von gewerblichen Neubauten für handwerkliche oder industrielle Betriebe ist nicht gestattet.

Gebäude, in denen neben Wohnungen Lebensmittelgeschäfte, Cafés und Gastwirtschaften 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.

Die Errichtung von Bauten für landwirtschaftliche Betriebe ist keinesfalls gestattet.



§ 3

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand.

1. In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Massgabe des Aufbauplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppelhäuser) dürfen errichtet werden.
2. Bei der vorgeschriebenen offenen Bauweise muss der Grenzabstand mindestens 3.0 m betragen. Erwünscht ist ein Grenzabstand von 5.0 m und mehr, sodass sich ein Gebäudeabstand von mindestens 10.0 m ergibt, was bei einer Mindestbreite der Bauplätze von 20.00 bis 25.00 m technisch möglich ist.
3. Für die Stellung und die ~~Richtungs~~ Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Aufbauplan massgebend.
4. Das Neubaugebiet ist in zwei Baugruppen aufgeteilt.
5. Die zulässige Geschosshöhe wird wie folgt festgelegt:  
Strassenzug C - B Südwestseite: 1- und 1 1/2-geschossige Bauweise,  
Strassenzug C - B Nordostseite: 2-geschossige Bauweise,  
Strassenzug F - K Südwestseite: 1- und 1 1/2-geschossige Bauweise,  
Strassenzug F - K Nordostseite: 2-geschossige Bauweise,  
Strassenzug B - L Südostseite: 1- und 1 1/2-geschossige Bauweise,  
Strassenzug C - G Nordwestseite: 2-geschossige Bauweise.
6. Die Dachneigung wird einheitlich aus 25 bis 35 Grad festgesetzt.

§ 4

Gestaltung der Bauten.

1. Die Grundrisse der Gebäude sind als längliches Rechteck auszubilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9.0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11.0 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf ~~von~~ eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 4.00 bis 4.50 m,  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6.50 bis 7.00 m.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bei ebenem Gelände nicht mehr als 1.00 m betragen. Bei der Festlegung 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. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.



5. Fensteröffnungen sind in Ihrer Grösse und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.
6. Sowohl die 1- wie auch 2-geschossigen Bauten sind mit Satteldächern einheitlicher Dachneigung (§ 3, Abs. 6) zu errichten, wobei in einzelnen für die Firstrichtung die Angaben im Aufbauplan massgebend sind. Die Dächer der Nebengebäude müssen die gleiche Neigung wie das Dach der jeweiligen Hauptgebäude erhalten.
7. Bei flachgeneigten Satteldächern sind Dachgaupen nicht zulässig.
8. Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt.
9. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

#### § 5

##### Nebengebäude und Garagen.

1. Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Kleintierställe dürfen errichtet werden.
2. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
3. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3.50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude entsprechen.  
Der Kniestock darf höchstens 1.20 m betragen.

#### § 6

##### Einfriedigungen.

1. Infolge der vorgesehenen individuellen Bauweise ist die Ausführung der Einfriedigungen sorgfältig zu planen. Grundsätzlich wird in diesem Baugebiet eine Einfriedigung nicht gefordert. Die Verwendung von naturfremden Material ist zu vermeiden. Es ist gestattet, mehrere Grundstücke mit einer gemeinsamen Einfriedigung zu versehen. Die Errichtung von lebenden Hecken als Einfriedigung soll grundsätzlich im gesamten Baugebiet dominierend sein. Massivsockel in Naturstein oder mit entsprechendem Verputz mit aufgesetztem Holzsaun sind in einer Gesamthöhe bis zu 1.20 m zugelassen; desgleichen Zäune aus Frontgitter mit gefälligem Aussehen. Einfache Holzzäune ohne Sockel sind nicht zugelassen. Die seitlichen Einfriedigungen werden zweckmässigerweise ebenfalls als lebende Hecken ausgeführt. Zäune aus Drahtgeflecht sind bis 1.20 m Höhe und bis zur rückwärtigen Gebäudefront zulässig. Vor Errich-



tung von Einfriedigungen an der Strassenseite ist beim Bürgermeisteramt ein diesbezüglicher Antrag zu stellen, aus dem die beabsichtigte Ausführung hervorgeht.

2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist verboten.

§ 7

Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalisationsnetz abzuleiten. Die Kanalisationsentsatzung ist massgebend.

§ 8

Im Übrigen, vor allem betr. Dachdeckung, Verputz und Anstrich, Gestaltung der Grundstücke und Vorgärten, sind die Bestimmungen der Kreisbauordnung für den Landkreis Sinsheim vom 1.7.1959 gemäss § 22 derselben massgebend.

§ 9

Nachsichten.

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung des Bürgermeisters auf Antrag in begründeten Einzelfällen ganz oder teilweise Befreiung von Bestimmungen dieser Baupolizeiverordnung erteilen.

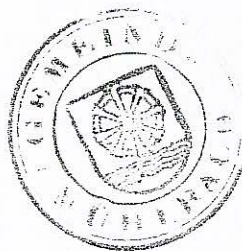
§ 10

Inkrafttreten.

Diese Bebauungsvorschriften treten am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

M ü h l b a c h, den 31. Oktober 1960.

Die Ortpolizeibehörde:

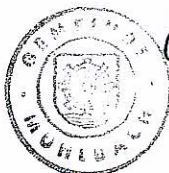


*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister.

Vorstehende Polizeiverordnung wurde durch Anschlag an der Verkündigungstafel des Rathauses vom 2.11.1960 bis 8.11.1960 öffentlich bekanntgemacht und dem Landratsamt Sinsheim als Kreispolizeibehörde angezeigt.

Mühlbach, den 9. November 1960.

Bürgermeister:



*[Handwritten Signature]*