

Gemarkung Rohrbach a.G.

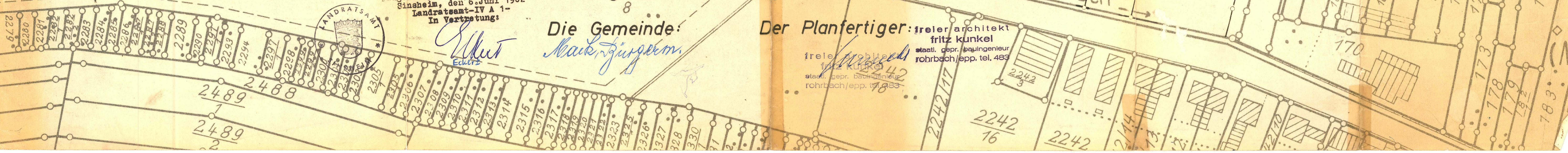
Teilbebauungsplan Gewann Eselsberg M_{1:750}

ingenieurbüro fritz kunkel rohrbach/epp			
Bauvorhaben:	Teilbebauungsplan	Bauart:	Übersichtsplan
Maßstab:	1:750	Proj.:	GEWANN - ESSELBERG
Datum:	4. DEZ 1961	Blatt:	5
Gepr.:	<i>[Signature]</i>	Blattgröße:	862 x 662
Bemerkungen:			

Grünrück
: 2126
2129
2130
2131

44

shäuser Weg



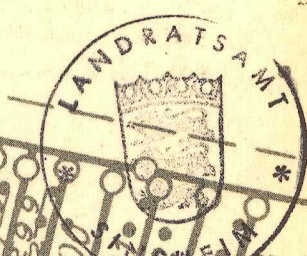
- Zeichenerklärung:**
- neu festzustellende Straßenfläche
 - " " " " Baufläche
 - Vorgärten
 - Öffentl. Grünanlagen
 - Straßenflächen
 - festgestellte Straßenfläche
 - festgestellte Baufläche

Genehmigt (§ 11 BBauG i.V.m.
§ 2 Abs. 2 Bff. 1 der 2. Durch-
führungsverordnung zum Bundes-
baugesetz)
Sinsheim, den 6. Juni 1962
Landratsamt - IV A 1 -
In Vertretung:

Gefertigt: Rohrbach a.G., Oktober 1961

Die Gemeinde:
Mark Jungmann

Der Planfertiger: freier architekt
fritz kunkel
staatl. gepr. Ingenieur
rohrbach/epp, tel. 483



Festsetzungen
=====

zum Bebauungsplan "Eselsberg" der Gemarkung Kohrbach a.O.

§ 1

Art und Stellung der Gebäude

1. In dem Baugebiet dürfen, abgesehen von dem im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten landwirtschaftlichen Anwesen nur Gebäude erstellt werden, welche ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Die gewerblichen Betriebsstätten, die mit den Bedürfnissen eines Wohngebietes zu vereinbaren sind, kann zugelassen werden.
2. Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzelzeichnungen und Einschreibungen im Bebauungsplan vom 4. Dez. 1961.

§ 2

Bauweise, Grenz - und Gebäudeabstände

1. In dem Baugebiet ist offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes vorgeschrieben. Doppel - und Reihenhäuser können ausnahmsweise errichtet werden, wenn sie sich gut in die vorhandene Bebauung einordnen.
2. Der Grenzabstand beträgt von der seitlichen Grenze 3 m (offene Bauweise).
3. Im Hanggelände ist eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Ausnahme kann dort erteilt werden, wo das Gelände eben ist und von der vorhandenen Bauflecht das Gebäude mindestens 4 m zurückversetzt wird.
4. Die Gebäudelängsseite soll bei Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.

Die Traufhöhe der Gebäude soll

bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 - 4,40 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 - 6,50 m

betragen. Gemessen wird ab Oberkante Geländeschnitt der Bergseite.

5. Die Sockelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht höher als 70 cm und bei zweigeschossigen Gebäuden nicht höher als 30 cm, gemessen bei der jeweiligen Gebäudeflucht und von Erdgleiche, betragen. Die Absteckung und Angabe der Sockelhöhe erfolgt durch den Planfertiger des Bebauungsplanes, Architekt Kunkel.
6. Dachdeckung. Alle Dächer sind in einem Dachdeckungsstoff einzudecken, der eine rotbraune oder dunkelblaue-dunkelgraue Farbe aufweist. Zement - oder silbergrau ist nicht zulässig. Die Dachneigung darf 30 Grad nicht überschreiten.
7. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

8. Kniestock darf nur in Ausnahmefällen bei eingeschossiger Bauweise bis zu 70 cm und bei zweigeschossiger Bauweise bis zu 30 cm erstellt werden.

§ 3

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude (Garagen und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptgebäude 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 zusammengesetzt werden.
2. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude errichtet werden.
3. Nebengebäude sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich harmonisch einfügen. Die Ausmaße der Nebengebäude müssen in einem proportionalem Verhältnis zueinander sein. Die Höchstgrundfläche darf 40 qm nicht überschreiten. Ausnahmsweise wird ein Kniestock bis zu 80 cm zugelassen.
4. Auf jedem Baugrundstück ist je Wohnung für Kraftfahrzeuge ein Abstellplatz anzulegen. Das Dauerabstellen der Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße oder eines öffentlichen Platzes ist nicht erlaubt.
5. Soll die Garageneinfahrt als Abstellplatz anerkannt werden, so muß diese 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.

§ 4

Einfriedigungen der Grundstücke dürfen nicht höher als 60 cm hoch hergestellt werden, und sind genehmigungspflichtig.

§ 5

Auf der Linie E - D in westl. Richtung dürfen Nebengebäude nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude erstellt werden, ohne daß sie eine Sichtbeeinträchtigung des Nachbarn ergeben.

§ 6

Zugänge und Einfahrten zu den Grundstücken sind zu befestigen, stets sauber zu halten und so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grundstück auf die Straße fließen kann.

2. Stufen dürfen nicht mehr als 5 cm über die Steinkante, Zaunsockel oder Gehwegflucht vorstehen.

§ 7

1. Das Einlegen von Heizöltanks und dergleichen 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.

§ 8

Entwässerung

Häusliche Abwässer (Küchen-, Bad - Waschküchenabwässer usw) sind unmittelbar in die Ortskanalisation abzuleiten. Fäkalienabwässer sind in eine Klärgrube zu leiten und dann in das Ortskanalisationsnetz.

§ 9

Im übrigen sind die Bestimmungen der Kreisbauordnung für den Landkreis Sinsheim vom 1.7.1959 § 22 derselben maßgebend.

§ 10

Die Gemeindebehörde kann auf Antrag in begründeten Einzelfällen ganz oder teilweise Befreiung von Bestimmungen dieser Baupolizeiverordnung erteilen.

§ 11

Diese Bebauungsvorschriften treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rohrbach a.G., den 23. April 1964

Der Gemeinderat:

 Bürgermeister

Vorstehende Festsetzungen wurden öffentlich bekanntgemacht durch:
Ausruf über den Ortsruf am 28. April 1964.
Aushang vom 6. Mai 1964 bis 8. Juni 1964.
Bedenken und Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Rohrbach a.G., den 8. Juni 1964.

Der Bürgermeister:

