

Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Dattenberg" und "Lerchenberg" der Gemeinde Ittlingen, Landkreis Sinsheim.

§ 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. I.S. 429) erklärt.

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Nichtstörende Gewerbebetriebe. Bauten dieser Art dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

Weitere Ausnahmen (Ställe für Kleintiere usw.) sind nicht zugelassen.

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten.

2. Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf in dem zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärten Baugebiet (§ 17) folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte):

- | | |
|---|------|
| a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß | 0,30 |
| b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen | 0,60 |
| c) bei Wohnhäusern mit ausgebautem Untergeschoß | 0,45 |

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- | | |
|---|------|
| a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß | 0,30 |
| b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen | 0,30 |
| c) bei Wohnhäusern mit ausgebauten Untergeschoß | 0,30 |

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 6 ar betragen, die Mindestbreite 20 m.

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:
(Siehe Eintragung in dem Straßen-, Baufluchten- und Aufbauplan).

Straßenzug A - B

zweigeschossige Bauweise

25 - 35° Dachneigung

Straßenzug B - C - D

eingeschossige Bauweise

20 - 30° "

Straßenzug E - F

eingeschossige Bauweise

20 - 30° "

(nach erfolgter Feststellung)

§ 2

Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,00 m nicht unterschreiten. Erwünscht ist ein Grenzabstand von 4,0 m und mehr, so daß sich ein Gebäudeabstand von mindestens 8,0 m ergibt, was bei der angeordneten Bauplatzbreite zum größten Teil möglich ist.
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 10,00 m und bei zweigeschossigen Bauten 12,00 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf
bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 - 3,70 m
bei zweigeschossigen " 6,00 - 6,50 m
betragen.
Gemessen wird ab Oberkante der Bergseite.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,70 m betragen und soll talseitig 0,30 m über Straßenoberkante liegen. Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längsschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.

5. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Untergeschoß bzw. Kellergeschoß nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, daß das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.
6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
7. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.
8. Sowohl die ein-, wie auch die zweigeschossigen Bauten sind mit Satteldächern zu errichten, wobei im einzelnen für die Firstrichtung die Angaben im Bebauungsplan maßgebend sind. Die Dächer der Nebengebäude sollen nach Möglichkeit die gleiche Neigung wie das Dach der jeweiligen Hauptgebäude erhalten. Die Errichtung von Walmdächern bedarf der besonderen Zustimmung des Gemeinderates.
9. 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. 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

Garagen und Nebengebäude

1. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen und Abstellplätze soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen. Garagen für LKW mit einem Eigengewicht über 3,5 t sind unzulässig. Garagen sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen, falls diese nicht gesondert erstellt werden.
2. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude angepaßt werden.
Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.

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 mind. 4,00 m zwischen Wohngebäude und Nebengebäude einzuhalten. Bei Staffelung der Wohngebäude ist der Abstand zu vergrößern.
6. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 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 Steinkante zur Straße hin ist an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so daß diese frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen errichtet werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:
 - 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 Winkel-eisen. 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 Vorgartenbepflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
 - e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen bzw. auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
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.
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

1. Das Einlegen der Heizöltanks und dergleichen in das Straßengelände ist nicht gestattet.

2. Lagerung von Heizöl: Nach Möglichkeit sind Heizöltanks innerhalb der Gebäude (z.B. Kellergeschoß) anzuordnen. Anderweitige Tankanordnung bedarf besonderer Genehmigung, wobei Sicherheitsvorkehrungen im Sinne der Ölberhälterrichtlinien des Innenministeriums vom 20.10.59 und der dazu ergangenen Weisungen (Stahlbetonschutzwanne usw.) zu treffen sind.
3. 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.

§ 9

Entwässerung und Wasserversorgung

1. Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad- und Waschküchenabwässer) sind bei Vorhandensein einer Zentralkläranlage unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Hier sind die örtlichen Satzungen maßgebend. Bei Fehlen einer Zentralkläranlage sind Hauskläranlagen einzubauen.
2. Die Versorgung der Gebäude mit Trink-, Brauch- und Brandwasser hat durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Gemeinde zu erfolgen.

§ 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 Lichtreklamen.

§ 11

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder verlangen. In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden,

daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

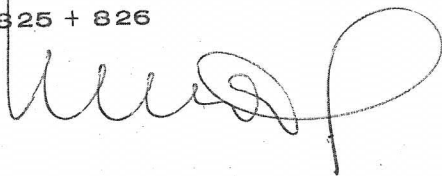
Inkrafttreten

Diese Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sinsheim - Ittlingen, den 29.4.1964

Der Planfertiger:

E. Willaredt - Ing.-Büro
692 Sinsheim - Bahnhofstr. 15
Telefon 825 + 826



Der Gemeinderat:



Ebert