

Bebauungsvorschriften

der Gemeinde I t t l i n g e n zum Bebauungsplan vom für das Baugebiet Gewann " Richener - Straße ".

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 (RGLbl.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 (RGLbl.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), werden mit Zustimmung des Gemeinderates folgende

- Polizeiverordnung -

erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan für das Baugebiet "Richener - Straße" vom fest- gestellt durch das Landratsamt Sinsheim am 7. Oktober 1960.

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

In dem im Bebauungsplan über das Gewann "Richener - Straße" ausgewiesenen Neubaugebiet dürfen nur Wohngebäude mit dazugehörenden Nebengebäuden erstellt werden.

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

Gebäude, in denen neben Wohnungen Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte, Cafés und Gastwirtschaften eingerichtet werden sollen, sind zugelassen. Neubauten letzterer Art dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebiets in keiner Weise beeinträchtigen. Sie sind möglichst an Eckbauplätzen zu errichten;

./.

besonders geeignet hierfür sind die Punkte B, C + G ,
(siehe Bebauungsplan).

Die Errichtung von Bauten für landwirtschaftliche Betriebe
ist nicht gestattet.

§ 3

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

1. In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Lage- und Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur errichtet werden, wenn sie sich gut einordnen.
2. Bei der vorgeschriebenen offenen Bauweise muß der Grenz - abstand mindestens 3,0 m betragen. Erwünscht ist ein Grenz- abstand von 5,0 m und mehr, sodaß sich ein Gebäudeabstand von mindestens 10,0 m ergibt, was bei einer Mindestbreite der Bauplätze von 20 - 20,00 m technisch möglich ist.
3. Für die zulässige Geschößzahl, die Stellung, Dachform und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Auf- bauplan bindend, sofern diese Anbauvorschrift nicht Varianten zulässt. Das Neubaugebiet ist in zwei Baugruppen aufgeteilt.

Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

- a) Strassenzug: B - C Westseite eingeschossig
Bauweise Satteldach, Dachneigung 30 - 35°
- b) Strassenzug: C - E Westseite
eingeschossig Bauweise Satteldach Dachneigung 25 - 30°
- c) Strassenzug: B - C Ostseite
zweigeschossig Bauweise Satteldach Dachneigung 25 - 30°
- X (d) Strassenzug: C - E Ostseite
zweigeschossig Bauweise Satteldach Dachneigung 25 - 30°
- e) Strassenzug: F - G Westseite
zweigeschossig Bauweise Satteldach Dachneigung 25 - 30°
- f) Strassenzug: G - E Westseite
zweigeschossig Bauweise Satteldach Dachneigung 25 - 30°

- g) Strassenzug: F - G Ostseite
zweigeschossig Bauweise Satteldach Dachneigung 25 - 30°
- h) Strassenzug: G - F Ostseite
zweigeschossig Bauweise Satteldach Dachneigung 25 - 30°
- i) Strassenzug: E - H Ostseite
eingeschossig/Bungalow Bauweise Satteldach Dachneigung 20°

§ 4

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 " 6,00 - 6,50 m
betragen. Gemessen wird ab Oberkante Geländeschnitt 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 in Längenschnitt besonders zu achten, sodaß abnormale hohe Aussentreppen vermieden und ausserdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude (1 Geschoss) talseitig mit einem Untergeschoss in Erscheinung treten. Das Untergeschoss darf nicht höher als 2,30 m lichte Höhe sein (gemessen vom Gelände oder Planie davor). Dabei ist es so auszuführen, daß das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
6. Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.

7. Sowohl die ein- wie auch die zweigeschossigen Bauten sind mit Satteldächern zu errichten, wobei ~~im~~ 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.
8. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen, zementgrau und silbergrau sind verboten.
9. Bei flachgeneigten Satteldächern sind Dachgraupen nicht zulässig unter 45° .
10. Der Kniestock ist nur dort gestattet, wo er vorgeschrieben ist oder ausdrücklich erwähnt ist. Seine Höhe darf 0,80 m nicht überschreiten, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Aussenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren. Es ist so zu gestalten, daß das Gebäude nicht gestelzt wirkt und die Einfügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.
11. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstenlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 5

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 frei errichtet werden, mit Ausnahme am Strassenzug B - C - D gegen die LIO 592, dort müssen die Nebengebäude am Wohnhaus angebaut werden, sofern dadurch keine grosse Belästigung verursacht wird. Sie sollen paarweise zusammengesetzt 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. Dachneigungen und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmsweise kann, falls diese Traufhöhe nicht überschritten wird, ein Kniestock von 65 cm gestattet werden.

4. Auf jedem Baugrundstück ist je Wohnung für Kraftfahrzeuge ein Abstellplatz anzulegen.
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.

§ 6

Einfriedigung

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn das Gehweges an der Strassenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Einfriedigungen zur Strasse sind an die Rückseite der Grenzsteine zu setzen, sodaß diese freibleiben.
3. Einfriedigungen dürfen einschliesslich ihres Sockels nicht höher als 1,20 m sein (gemessen ab Gehweg Oberkante). Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Strasseneinfriedigungen einzuhalten.
4. Drahtzäune an der Strasse sind nicht gestattet.
5. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist verboten.
6. Gemeinsame Einfriedigungen einheitlicher Art, möglichst als lebende Hecke, sind Einzeleinfriedigungen vorzuziehen.
7. Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.
8. Die Strassenbäschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Will der Anlieger Stützmauern errichten, sind diese möglichst niedrig zu halten sowie dem Längsprofil der Strasse und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.
9. Türen und Tore dürfen nicht nach aussen bzw. in den Gehweg und Strassenraum aufgehen.
10. Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0,80 m nicht überschreiten. Die Vorgartenpflanzung dahinter darf im Bereich des Sichtwinkels ebenfalls nicht höher sein.

§ 7

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 Strasse fließen kann.
2. Stufen dürfen nicht mehr als 5 cm über die Steinkante, Zaunsockel oder Stützmauer der Einfriedigung vorstehen.

§ 8

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. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen und müssen nach der Strassenseite verschließbar sein.

§ 9

Entwässerung

Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchen - abwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 10

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.

§ 11

Nachsichten

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

§ 12

Inkrafttreten

Diese Bebauungsvorschriften treten am Tage ihrer Bekannt -
machung in Kraft.

Ittlingen , den 12. Mai 1961.



Der Gemeinderat:

Eberhard

(Bürgermeister)