

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t u n d F e s t -
s e t z u n g z u r S t a e d t e b a u l i c h e n
O r d n u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Sulzbach Kr. Mosbach / Bd
über das Baugebiet " Hungerberg - Forlenwäldchen "

A Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Gemeind Sulzbach hat heute ca 1100 Einwohner. Der größte Teil arbeitet in den Industriebetrieben der nahe gelegenen Kreisstadt Mosbach. Auf Grund der Nachfrage nach geeignetem Baugrund für Wohnzwecke, Mangel an umgelegtem Baugelände und um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

B Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt durch den neu anzulegenden Wohnweg A - B. Dieser soll in einer Breite von 6.-- m und nach den Profilen der Anlage 4 erstellt werden. Im Lageplan (Anlage 3) sind die Strassen und Baufuchten maßlich festgelegt. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Erweiterung des Ortsnetzes. Für die Stromversorgung ist das Baugebiet mit Oberleitung durch Einführung über Dachständer zu den einzelnen Gebäuden zu versorgen. Eine Transformatorstation ist eigens für das Baugebiet im Lageplan (Anlage 3) ausgewiesen.

Garagen und Abstellplätze sind innerhalb des Baustreifens zu erstellen, wenn im Lageplan (Anlage 3) nicht die dafür erforderlichen Grundflächen besonders ausgewiesen sind. Sie sind dem Baustil der Wohnbauten anzugleichen. Nebengebäude und Kleintierställe dürfen innerhalb der Überbaubaren Flächen erstellt werden, jedoch sind diese harmonisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Gewerbliche, nicht störende Betriebe können zugelassen werden.

C Vorgesehene bodenornende Maßnahmen:

Nach Abzug der Wegflächen werden die Flurstücke Nr. 2354 / 2355 / 2356 / 2357 / 2358 / 2358/1 / 2359 / 2361 / 2362 / 2363 und 2370, umgelegt und in Bauplätze eingeteilt.

D Anbauvorschriften:

Art. I

Das Gebiet des Vorliegenden Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung. Nicht störende, gewerbliche Betriebe können zugelassen werden.

Art. II

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Wohnblocks dürfen nicht erstellt werden.

Art. III

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt.:

- a) Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens (MAX 2) begrenzt.

- b) Im übrigen bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, soweit in der Anlage 3 3 nichts anderes festgesetzt ist.

Anmerkung:

Vollgeschosszahl	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
1	max 0,4	max 0,4
2	max 0,4	<u>max 0,6</u>

Art. IV

Bauweise:

- a) Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise vorgeschrieben.
- b) Die Mindestgröße der Grundstücke soll 400 m² betragen. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3.-- m nicht unterschreiten, soweit Anlage 3 des Bebauungsplanes keine anderen Angaben enthält.
- c) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

*① laut LRA Festsetzung von 3m
Rechtsstand rechtlich nicht zulässig*

Art. V

Gestaltung der Baukörper:

- a) Die in der Anlage 3 des Bebauungsplanes eingetragene Stellung und Firstrichtung des Baukörpers ist einzuhalten.
- b) Die Dächer der Baukörper sind als Satteldächer auszubilden. Ihre Dachneigung darf bei 1 Vollgeschoss, 1 Vollgeschoss mit Kniestock und 2 Vollgeschossen 22 - 35° betragen.
- c) Dachgauben und andere Dachausbauten sind bei zweigeschossigen Bauten nicht zugelassen. Bei eingeschossigen Bauten können Dachgauben und Dachausbauten zugelassen werden, wenn sie die Einheitlichkeit des Baugebietes nicht stören. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Kreisbauordnung § 4 Abs. 5
- d) Als Dachdeckungsmaterial werden dunkel enggobierte Ziegel vorgeschrieben.
- f) Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder mit ordnungsgemäßer Schalung zu versehen. Der Aussenputz ist in pastellfarbenen hellen Tönen zu halten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es sich um Natursteine, Klinker oder ähnliche Materialien handelt und diese sich in das Formbild harmonisch einpassen.
- g) Bei schwieriger Hanglage sind gleichzeitig mit dem Baugesuch Geländeschnitte mit Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf die neue Strassenhöhe des Bebauungsplanes, einzureichen.

Art. VI

Nebengebäude:

- a) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Ihre bauliche Anordnung ist bereits beim Baugesuch für die Hauptgebäude mit anzugeben, wenn eine spätere Ausführung vorgesehen ist.
- b) Die Dachneigung und das Bedachungsmaterial sind im allgemeinen an das Hauptgebäude anzugleichen. Für freistehende Garagen können auch Flachdächer zugelassen werden, sofern diese vereint als Garage und Nebengebäude Verwendung finden und sich baulich harmonisch an das Hauptgebäude anschließen und sich in die einheitliche Überbauung einordnen.

Art. VII

Garagen und Einstellplätze:

Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen und Einstellplätze, soweit es der Wohnmäßige Bedarf erfordert, in ausreichender Form vorzusehen. Die Garagen sind in der zur Überbauung gekennzeichneten Fläche zu errichten, sofern in Anlage 3 des Bebauungsplanes die Stellung der Garagen und Einstellplätze nicht besonders ausgewiesen ist. Als Dachformen können Sattel.- Pult.- und Flachdächer zugelassen werden.

Art. VIII

Einfriedungen:

- a) Die Einfriedung der Grundstücke darf ~~nur strassenseitig erfolgen~~ und ist einheitlich zu gestalten. Zugelassen werden Sockel aus Naturstein und Waschbeton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit dahinter gepflanzten Hecken aus bodenständigen Sträuchern, deren Höhe 0,50 m über dem Sockel nicht überschreiten darf.
- b) Die Einfriedung von Grundstücken abseits von Strassen und Wegen darf nur mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern erfolgen, deren Höhe 1,00 m über dem angelegten Gelände nicht überschritten werden darf. Sockel jeglicher Art, Holz- und Drahtzäune sind unzulässig.

Art. IX

Ausnahmen:

Ausnahmen von der zeichnerischen Festsetzung in der Anlage 3 kann die Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit dem Gemeinderat im Einzelfall zulassen und zwar in Bezug auf die Überschreitung der zwingenden Baulinien und Anbaugrenzen bis zu 3,-- m, vorausgesetzt, dass die Städtebaulichen Gesichtspunkte nicht nachteilig beeinflusst werden. Ferner kann eine Ausnahme bezüglich der Dachform und der Dachdeckungs-materialien erteilt werden, soweit dieses durch baugestalterische Überlegungen im Einzelfall als richtig erscheint.

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

21. Jan. 1965

Mosbach, den

Landratsamt

