

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 ä 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 in
Baden über das Baugebiet "S c h i n d w a s e n"

A Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Gemeinde 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 eine Breite von 6,50 m bzw. 5,00 m und ein Gefälle von ca 1 % - 8 % zum Feldweg 1901 (siehe Anlage Nr. 4) erhalten. Im Lageplan (Anlage Nr.3) sind die Strassen- und Baufluchten maßlich festgelegt. Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung geschieht 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 Nr.3) ausgewiesen. Diese soll auf Parz. 1900/7 erstellt werden.

Für das Erstellen von Garagen sind die dafür erforderlichen Grundflächen im Lageplan (Anlage Nr.3) ausgewiesen. Sie sind dem Baustil der Wohnbauten anzugleichen. Nebengebäude und Kleintierställe dürfen erstellt werden, jedoch sind diese harmonisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Gewerbliche, nicht störende Betriebe können zugelassen werden. Ansonsten ist für Gewerbebetriebe das im Lageplan (Anlage Nr. 3) näher gekennzeichnete Gebiet für Gewerbebetriebe vorgesehen.

C Vorgesehene bodenordnende Maßnahmen:

Nach Abzug der Wegfläche werden die Flurstücke Nr. 1885 / 1886 / 1888 / 1889 / 1892 / 1893 / 1894 / 1895 / 1896 / 1897 1900/4 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 Punktbauweise 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 Nr. 3 nichts anderes festgesetzt ist.

Anmerkung.:

=====

Vollgeschoßzahl	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
1	max. 0,4	max. 0,4
2	" 0,4	" 0,6

Art. IV

Bauweise

- a) Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise vorgeschrieben.
- b) Die Mindestgröße der Grundstücke soll 400 qm betragen. der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,-- m nicht unterschreiten, soweit

Anlage Nr. 3 des Bebauungsplanes keine anderen Angaben enthält.

- c) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt

Art. V

Gestaltung der Baukörper

- a) Die in der Anlage 3 des Bebauungsplanes eingetragene Stellung und Firstrichtung des Baukörpers ist einzuhalten.
- b) Die Dächer des Baukörpers sind als Satteldächer auszubilden. Ihre Dachneigung darf bei 2 Vollgeschossen sowie bei 1 Vollgeschoss und bei 1 Vollgeschoss mit Kniestock $22 - 35^\circ$ betr.
- c) Dachgauben und andere Dachausbauten sind bei Zweigeschossigen Bauten nicht zugelassen. Bei eingeschossigen Bauten können Dachgauben zugelassen werden, wenn sie die Einheitlichkeit des Baugebietes nicht stören. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kreisbauordnung § 4 Abs. 5
- d) Für die eventuelle Ausführung von Kniestücken bei Wohngebäuden sind die Vorschriften der Kreisbauordnung § 4 Abs. 4 maßgebend.
- e) Als Dachdeckungsmaterial der Dächer werden dunkelbraune 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 einfügen.
- g) Bei schwieriger Hanglage sind gleichzeitig mit dem Baugesuch Geländeschnitte mit Angabe der Sockelhöhe, bezogen auf die neue Straßenhöhe des Bebauungsplanes, einzureichen.

Art. VI

Nebengebäude

- a) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten

baulichen Zusammenhang zu bringen. Ihre bauliche Anordnung ist bereits beim Baugesuch für die Wohngebäude mit anzugeben, wenn eine spätere Ausführung vorgesehen ist.

- b) Die Dachneigung und das Bedachungsmaterial sind dem Hauptgebäude anzugleichen.

Art. VII

Garagen- und Einstellplätze

- a) Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Einstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, in ausreichender Form vorzusehen. Die Stellung der Garagen ist aus Anlage 3 ersichtlich. Als Dachform können auch Pultdächer zugelassen werden.

Art. VIII

Einfriedigung

- a) Die Einfriedigung der Grundstücke darf nur strassenseitig an der Strasse A - B erfolgen und ist einheitlich zu gestalten. Zugelassen sind Sockel bis 0,30 m Höhe und sind aus Natursteinen, Waschbeton und mit Heckenbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern auszuführen. Die Höhe der Hecke darf 0,50 m über dem Sockel nicht überschreiten.
- b) Die Einfriedigung abseits der Strassen A - B innerhalb des Baugebietes darf grundsätzlich nur mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern erfolgen. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sockel jeglicher Art, Holz- u. Drahtzäune sind nicht zulässig.

Art. IX

Ausnahmen

~~Ausnahmen von den zeichnerischen Festsetzungen in der Anlage Nr. 3 kann die Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit dem Gemeinderat im Einzelfall, bezüglich der zwingenden Baulinie und Baugrenze bis zu 3,00 m erteilen, vorausgesetzt, daß die städtebaulichen Gesichtspunkte nicht nachteilig beeinflußt werden. Ferner kann eine Ausnahme bezüglich der Dachdeckungsmaterialien und der Dachneigung erteilt werden, soweit dies durch baugestalterische Überlegungen im Einzelfall als richtig erscheint.~~

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

22. Dez. 1964

Mosbach, den

Landratsamt

