

Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan für das  
Gewann "K u r z e B r e i t e, Z e l g R ö t e"  
der Gemeinde R i e d h e i m

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 347) §§ 1 und 2, 8 und 9.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (Bau NVO) §§ 1 - 23
3. 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bbaud vom 27. Juni 1961 (Cos. Bl. S. 208) § 1
4. Landesbauverordnung (LBO) vom ~~12. März~~<sup>6. 4.</sup> 1964 §§ 2 Abs. 3, 3. Abs. 1; 14 Abs. 1, 15; 111.

B. Fortsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WH) gemäß § 4 Abs. 1 + 2 Baunutzungsverordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan für das reine Baugebiet bindend.
2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt ~~0,30~~ 0,30.
3. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,60.

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung, die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 4

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, sowie Anlagen gemäß § 23, Abs. 5, Bau NVO nicht zulässig
3. Auch anzeigepflichtige, sowie genehmigungspflichtig und anzeigefreie Vorhaben gem. §§ 88 und 89 LBO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5

Grenz- und Gebäudestand

Soweit nicht im Straßen- und Baugrenzenplan größere Grenz- und Gebäudeabstände eingetragen sind, muß der Grenzabstand jeweils 3,60 mtr. betragen. Es ist jedoch zu beachten, daß entsprechend der Landesbauordnung bei höheren Gebäuden ggf. größere Grenz- oder Gebäudeabstände einzuhalten sind.

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 10,0 mtr. betragen.
2. Die Sockel- und Traufhöhen, sowie die Umrißlinien der Bauten sollen durch Leirgerüste dargestellt werden. Die Sockelhöhe wird danach vom Bezirksbaumeister in Verbindung mit dem Bürgermeisteramt festgelegt.
3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch einfügen.
4. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
5. Die zulässige Dachneigung ist im Gestaltungsplan eingetragen und beträgt 20-22°. Für die Dachneigung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
6. Dachausbauten und Einbau von Einzelräumen im Dachboden sind nicht gestattet. Die Belichtung und Belüftung der nicht eingebauten Dachräume muß durch Tonlüfter, Glasziegel, gegebenenfalls durch liegende Dachfenster erfolgen.

§ 7

Garagen

1. Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
2. Garagen sind möglichst paarweise zu ordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage möglichst mindestens 5,50 mtr. nicht eingezäunte Abstellfläche geschaffen ist.  
Es bleibt unbenommen, die Garage unmittelbar mit dem Hauptgebäude unter Beachtung des Mindestabstandes von 5,50 mtr. zur Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.  
Die im Gestaltungsplan eingetragenen Standorte der Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind nur Vorschläge und nicht bindend.  
Bei der Planung können neue Standorte der Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche vorgeschlagen werden.
3. Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 mtr. betragen.  
Dachneigung und Bedachungsmaterial sollten dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 8

Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbestimmungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen)
2. Das Bürgermeisteramt oder Landratsamt (Bauaufsicht) kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Doppelhäusern sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 9

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten, gestattet sind:
  - a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern,
  - b) einfache Holzzäune ggf. mit Heckenhinterpflanzung.
2. Die Abgrenzung zur Straße soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis zu 8 cm über Straßen- bzw. Gehwegoberkante erfolgen.
3. Seitliche Abgrenzungen sind- soweit solche erstellt werden sollen - von der Baulinie bis in die Nähe der Gebäude wie die Vorgarteneinfriedigung auszuführen.
4. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
5. Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine sichtbehindernde Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen oder Erstellung von baulichen Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,60 mtr. zulässig.
6. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück ist so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Soweit die Vorgärten mit dem übrigen Nutzgarten zusammenfallen, gilt diese Bestimmung auf eine Tiefe von 4,00 mtr. ab Einfriedigung.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen möglichst bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
4. Die Grundstücke sind in einem solchen Zustand zu halten, daß das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzuleiten.  
(Satzungsmäßiger Anschlußzwang.)

§ 12

Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
2. In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BauG.

Hochheim, den 2. 7. 65 .....

DAS BÜRGERMEISTERAMT:

