

Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Gewann "Steinweg"
der Gemeinde Gronbach.

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) in Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung von 26. 6. 1962 (BGBl. I. S. 429) erklärt, Baublock II zum Gewerbegebiet (Zeichen GE).

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:

- a) Nebengebäude und Kleintierställe bis zu 30 qm Grundfläche
- b) Gebäude für Dienstleistungsbetriebe, sofern der Charakter des Wohngebietes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. (Nur mit besonderer Zustimmung des Gemeinderates.)
- c) Gebäude, in denen Wohnungen mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes, wie Lebensmittelgeschäfte, Cafés und Gastwirtschaften eingerichtet werden. Errichtung solcher Gebäude möglichst an Eckbauplätzen. Bauten dieser Art dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebietes in keiner Weise beeinträchtigen.

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur entsprechend den Eintragungen in Bebauungsplan errichtet werden. Diese müssen sich in die Gesamtbebauung gut einordnen.

2. Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf in den zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärten Baugebiet (§ 2, Abs. 1) folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte):

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,25
- b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschoßen 0,50

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,25
- b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschoßen 0,25

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen sind zwingend festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (Baublock II) sind folgende Höchstwerte maßgebend:

Vollgeschoß	1
Grundflächenzahl	0,60
Geschößflächenzahl	0,60

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 600 qm (6 AR) betragen, die Mindestbreite der Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von
- a) 6 - 8 AR = 20 m
 - b) 8 - 10 AR = 25 m
 - c) über 10 AR = 30 m

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

(Siehe Eintragung in dem Straßen-, Baufluchten- und Aufbauplan).

- a) Straßenzug A - B - C - D nördl. Seite
eingeschossige Bauweise Dachneigung 20 - 30°
- b) Straßenzug A - B - C - D südl. Seite
zweigeschossige Bauweise " 25 - 35°
- c) Straßenzug B - G westl. Seite
eingeschossige Bauweise " 20 - 30°
- d) Straßenzug C - C1 westl. Seite
eingeschossige Bauweise " 20 - 30°
- e) Straßenzug C - C1 östl. Seite
eingeschossige Bauweise " 20 - 30°
- f) Straßenzug D - H westl. u. östl. Seite
von Punkt D bis Schnitt 13
zweigeschossige Bauweise " 25 - 35°
- g) Straßenzug D - H westl. u. östl. Seite
von Schnitt 13 bis Punkt H
eingeschossige Bauweise " 20 - 30°
- h) Straßenzug G - H südl. Seite
eingeschossige Bauweise " 20 - 30°
- i) Straßenzug G - H nördl. Seite
zweigeschossige Bauweise " 25 - 35°
- k) Straßenzug H - L
zweigeschossige Bauweise " 25 - 35°
- l) Straßenzug K - L nördl. Seite
zweigeschossige Bauweise " 25 - 35°
- m) Straßenzug K - L südl. Seite
zweigeschossige Bauweise " 25 - 35°
- n) Straßenzug G - K östl. Seite
zweigeschossige Bauweise " 25 - 35°

§ 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 in 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 in Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 10,50 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. Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe in Längenschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
5. Bei stark geneigten Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Untergeschoß in Erscheinung treten. Das Untergeschoß darf nicht höher als 2,50 m lichte Höhe haben (gemessen am Gelände oder Planie davor).
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. Der Kniestock ist nur zulässig bei ein- und eineinhalbgeschossigen Gebäuden, soweit seine Höhe 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, nicht überschreitet. Das Gebäude mit Kniestock ist so zu gestalten, daß die Einfügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.
9. Bei Satteldächern unter 45° und zweigeschossigen Wohnhäusern sind Dachgaupen nicht zulässig.
Bei Gebäuden mit 1 und $1 \frac{1}{2}$ Geschossen und einer Dachneigung von mind. 45° darf die Gesamtlänge der Dachgaupen max. $\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten.
10. Sowohl die ein-, wie auch die zweigeschossigen Bauten sind mit Satteldächern zu errichten, wobei in 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.
11. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engoblierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zenent- und silbergrau, sind verboten.
12. 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

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.

2. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
Ausnahmsweise kann ein Kniestock von 0,65 m gestattet werden.
Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude angepaßt werden.
3. In Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen. Garagen für LKW mit einem Eigengewicht über 3,5 to sind unzulässig.
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. In Bauwich (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden. Wird das Nebengebäude nicht an 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.
7. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 30 qm nicht überschreiten.

§ 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 Steinkanten zur Straßens^{hin} sind 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 Strüchern sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkelleisen. 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 Vorgartenanpflanzung 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 Stützauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten, sowie den 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 Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden.
Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Strüchern 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 Ölbehälterrichtlinien 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 Licht-

bilder 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

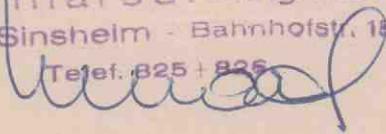
Inkrafttreten

Diese Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sinsheim - Gronbach, den 8. 7. 1963

Der Planfertiger:

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



Der Gemeinderat:

Der Bürgermeister



"Genehmigt (§ 11 BBauG.i.V.mit
§ 2 Abs.2 Ziff.1 der 2.Durch-
führungsverordnung zum Bundes-
baugesetz)."

Sinsheim, den 17. Sept. 1963
Landratsamt-IV A 1-
I.V.



Eckert

Eckert

"Die Änderung des Bebauungs-
planes wird genehmigt. (§ 11
BBauG.i.V.mit § 2 Abs.2 Ziff.1
der 2.Durchführungsverordnung
zum Bundesbaugesetz".

Sinsheim, den 30. April 1964
Landratsamt -IV A 1-
i.A.

Schwarzwälder

Schwarzwälder



1. Entworfen und aufgestellt nach § 8 u.9 des B. Baug. vom 23.6.1960.
Der Entwurf des Planes nebst Begründung hat in der Zeit
vom 15. 1. 1963 bis 15. 2. 1963 nach
^{19. 11. 1963} ^{19. 12. 1963}
vorheriger Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Gemeinde



Planverfasser

2. Die Vorstellung des gegenwärtigen Zustandes, sowie die der Festlegungen
der neuen städtebaulichen Planung, werden als richtig bescheinigt.

Vermessungsamt

3. Dieser Plan einschließlich der Begründung ist gemäß § 10 des B. Baug.
am 23. 7. 1963 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden.



Bürgermeister

Prink

4. Genehmigt gemäß EntschlieÙung vom 17. 9. 63

Landratsamt

5. Dieser Plan nebst Begründung ist am 13. 9. 63 mit
Bekanntmachung der Genehmigung öffentlich ausgelegt und an
diesem Tage in Kraft getreten.



Bürgermeister

Pink

Bürgermeisteramt



Der Bürgermeister

Prink

Ziegelberg

DATUM	<i>Juli 1963</i>	3166 ERNST WILLAREDT BAUING.-BÜRO SINSHEIM/ELS. BAHNHOFSTR. 15 TELEFON 427
BEARBEITER	<i>Willaredt</i>	
GEZEICHNET	<i>Härter</i>	
GEPRÜFT	<i>[Signature]</i>	
PLAN-NR.	<i>Lageplan</i>	
ERSATZ FÜR PLAN:		
MASSTAB	OBJEKT:	<i>Bebauung im Gewinn „Steinweg“</i>
<i>1:1000</i>	BAUHERR:	

"Genehmigt (§ 11 BBauG.i.V.mit § 2 Abs.2 Ziff.1 der 2.Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz)."

Sinsheim, den 17. Sept. 1963
Landratsamt-IV A
I.V.



Eckert



"Die Änderung des Bebauungs-
planes wird genehmigt. (§ 11
BBauG.i.V.mit § 2 Abs.2Ziff.1
der 2.Durchführungsverordnung
zum Bundesbaugesetz".

Sinsheim, den 30. April 1964
Landratsamt -IV A 1-
i.A.



[Handwritten signature in blue ink]

Schwarzwülder