

## Bebauungsvorschriften

der Gemeinde Stebbach zum Bebauungsplan vom April 1960 für das Baugebiet Gewann "Hinter der Kirch" und "Hinter den Gärten" .

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 (RGBl.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 (RGBl.I S.104); §§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21. Nov. 1955 (Ges.Bl.Baden-Württemberg S249) in Verbindung mit § 1 der dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1956 (Ges.Bl.S.86) werden mit Zustimmung des Gemeinderats am 30. September 1960 folgende

### Polizeiverordnung

- Bauordnung v.....

erlassen.

## § 1

### Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan für das Baugebiet "Hinter der Kirch" und "Hinter den Gärten" vom April 1960 festgestellt durch das Landratsamt Sinsheim am 25. August 1960.

## § 2

### Zweckbestimmung des Baugebietes

In dem im Bebauungsplan über das Gewann "Hinter der Kirch" und "Hinter den Gärten" ausgewiesenen Neubaugebiet dürfen nur Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden erstellt werden.

Die Errichtung von gewerblichen Neubauten für handwerkliche

oder industrielle Betriebe ist nicht gestattet.

Gebäude, in denen neben Wohnungen Lebensmittelgeschäfte, Cafés und Gastwirtschaften eingerichtet werden sollen, sind zugelassen. Neubauten letzterer Art dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebietes in keiner Weise beeinträchtigen. Sie sind möglichst an Eckbauplätzen zu errichten; besonders geeignet hierfür sind die Punkte .....<sup>B</sup>.....<sup>C</sup>.....<sup>D</sup>... (Siehe Bebauungsplan).

Die Errichtung von Bauten für landwirtschaftliche Betriebe ist keinesfalls gestattet.

### § 3

#### Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

1. In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Aufbauplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nicht errichtet werden.
2. Bei der vorgeschriebenen offenen Bauweise muß der Grenzabstand mindestens 3,0 m betragen. Erwünscht ist ein Grenzabstand von 5,0 m und mehr, sodaß sich ein Gebäudeabstand von mindestens 10,0 m ergibt, was bei einer Mindestbreite der Bauplätze von 20 - 25,00 m technisch möglich ist.
3. Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Aufbauplan maßgebend.

Das Neubaugebiet ist in ...<sup>3</sup>... Baugruppen aufgeteilt.

Insgesamt ist, mit Ausnahme des Straßenzuges C-H... (Baugruppe ..... ) die eingeschossige Bauweise im Bungalowstil oder eine solche mit Erdgeschoß und ausgebautem Untergeschoß einzuhalten. An besonders markanten Geländepunkten (Baugruppe ..... ) sind zwar Bauten mit besonders ..... Gestaltung erwünscht. Diese dürfen jedoch in ihrer Formgebung nicht aufdringlich und nicht ausfällig wirken.

In den einzelnen Baugruppen bzw. Straßenzügen ist die  
Bebauung wie folgt zugelassen:

- a) Straßenzug J - D : (Nordseite)  
Bebauung 1 gesch. Dachneigung  $22^{\circ}$  -  $27^{\circ}$
- b) Straßenzug J - D : (Südseite)  
Bebauung 1 gesch. Dachneigung  $22^{\circ}$  -  $27^{\circ}$   
Kniestöcke bis zu 80 cm Höhe sind zugelassen.  
In das Dachgeschoß dürfen jeweils an den Giebeln  
Zimmer eingebaut werden.
- c) Straßenzug H - G :  
Bebauung beidseitig 2 gesch. Dachneigung  $25^{\circ}$  -  $30^{\circ}$
- d) Straßenzug G - B : (Nordseite)  
Bebauung 1 gesch. Dachneigung  $22^{\circ}$  -  $27^{\circ}$   
Kniestöcke bis zu 80 cm Höhe sind zugelassen  
In das Dachgeschoß dürfen jeweils an den Giebeln  
Zimmer eingebaut werden.
- e) Straßenzug G - B : (Südseite)  
Bebauung 1 gesch. Dachneigung  $22^{\circ}$  -  $27^{\circ}$

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sind als längliches Rechteck auszubilden, dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen,

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 - 4,50 m
bei zweigeschossigen	" 6,50 - 7,00 m
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bei ebenem Gelände nicht mehr als 1,00 m betragen. Bei der Festlegung der Sockel und Einfahrtshöhen ist auf die vorgesehene Straßenhöhe im Längenschnitt besonders zu achten, sodaß abnormale hohe Außentreppen vermeiden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.

4. Bei stark geneigtem Gelände können die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Aufbauplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Untergeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
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 1- wie auch 2-geschossigen Bauten sind mit Satteldächern einheitlicher Dachneigung 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 nämlich:
8. Dachgaupen sind nicht zugelassen.
9. Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt. Bei eingeschossigen Gebäuden (Straßenzug J - D Süd. ,G - B Nord) ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.
10. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

## § 5

### Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.  
Kleintierställe dürfen nicht errichtet werden.
2. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
3. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Infolge der vorgesehenen individuellen Bauweise ist die Ausführung der Einfriedigungen sorgfältig zu planen. Grundsätzlich wird in diesem Baugebiet eine Einfriedigung nicht gefordert. Die Verwendung von naturfremden Material ist zu vermeiden. Es ist gestattet, mehrere Grundstücke mit einer gemeinsamen Einfriedigung zu versehen. Die Errichtung von lebenden Hecken als Einfriedigung soll grundsätzlich im gesamten Baugebiet dominierend sein. Massivsockel in Naturstein oder mit entsprechendem Verputz mit aufgesetztem Holzzaun sind in einer Gesamthöhe bis zu 1,20 m zugelassen, desgl. Zäune aus Frontgitter mit gefälligem Aussehen. Einfache Holzzäune ohne Sockel sind nicht zugelassen. Die seitlichen Einfriedigungen werden zweckmäßigerweise ebenfalls als lebende Hecken ausgeführt. Zäune aus Drahtgeflecht sind bis 1,20 m Höhe und bis zur rückwärtigen Gebäudefront zulässig. Vor Errichtung von Einfriedigungen an der Straßenseite ist bei der Gemeindeverwaltung ein diesbezüglicher Antrag zu stellen, aus dem die beabsichtigte Ausführung hervorgeht.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist verboten.

§ 7

Entwässerung

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

§ 8

Im übrigen, vorallem 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.

§ 9

Nachsichten

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

§ 10

Inkrafttreten

Diese Bebauungsvorschriften treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stebbach, den 30. September 1960

Der Gemeinderat:

Bürgermeister



Die Polizeiverordnung-Bauordnung wurde durch Ausrufen am 1. Oktober 1960 und Aushang an der Anschlagtafel vom 1. Oktober 1960 bis 10 Oktober 1960 öffentlich bekanntgemacht.

Bürgermeister:

