

Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Teilbebauungsplanes der Gewanne "Oberdorf-feld, Unter dem Mühlweg und Ober dem Gerolzahner Weg"

1.) Geltungsbereich

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten für das im Bebauungsplan (Anlage 4) durch rote Umrandung besonders gekennzeichnete Gebiet.

2.) Zweckbestimmung des Gebietes

In diesem Gebiet dürfen nur Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, errichtet werden. Bei den 2-geschossigen Wohngebäuden werden außer Garagen auch Kebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche zugelassen.

3.) Überbauung der Grundstücke

Es wird offene Bauweise vorgeschrieben. Die zulässige Überbauung darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 40 % der Grundstücksfläche betragen.

4.) Bauweise

In dem Baugebiet sind 2-geschossige Einzelhäuser und Hanghäuser zugelassen. Die Stellung der Gebäude richtet sich nach den Einzeichnungen im Bebauungsplan. Die Angaben des Planes über die zugelassenen Geschößzahlen sind bindend.

5.) Dachausbildung

Es werden folgende Dachformen zugelassen:

Einzelhäuser 2-geschossig: flachgeneigte Satteldächer ohne Dachaufbauten

Hanghäuser:

Sattel-, Walm- und Flachdächer;  
bei Sattel- und Walmdächern  
20 - 30° Dachneigung

Für die Dachdeckung darf nur Material mit eingefärbten Erzeugnissen verwendet werden.

6.) Nebengebäude und Garagen

(mit bei Gesd.)  
In dem Gebiet, wo Nebengebäude zugelassen sind, sind die Garagen mit diesem in einem Baukörper zu vereinigen. Die Nebengebäude und Garagen sind so anzuordnen, daß sie die Bauflucht des Hauptkörpers nicht überschreiten.

Für jede Wohnung ist außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1 Garage oder ein Einstellplatz bereitzustellen.

7.) Grenzabstände

Für die Abstände von den Straßengrenzen (Bauflucht) sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend. Der seitliche Grenzabstand (Bauwich) muß mindestens 4 m betragen.

8.) Einfriedigungen

Die Grundstückseinfriedigungen dürfen einschließlich Sockel nicht höher als 1,20 m sein. Die Sockel sollen möglichst in Naturstein, die Zäune aus Holz oder in Eisenrahmen verdrahtet zur Ausführung kommen. Die seitliche Einfriedigung ist bis zur Bauflucht einheitlich zu gestalten. Die Anpflanzung von Naturhecken ist erwünscht.

9.) Grünflächen und Gartenanlagen

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen werden von der Gemeinde angelegt und unterhalten.

Die Vorgartenflächen (Privates Grün) dürfen mit Gemüse- und obstbaulichen Kulturen nicht angepflanzt werden. Die Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern ist erwünscht.

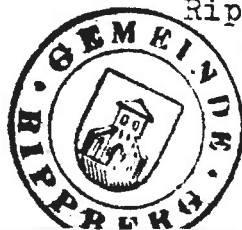
10.) Versorgungsleitungen

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Das anfallende Abwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Bis zum Bau einer Zentralkläranlage sind die häuslichen Abwasser in Hauskläranlagen vorzuklären. Bei Garagen und Waschplätzen ist ein Benzin- und Ölabscheider einzubauen.

Walldürn, den 1. Sept. 1964  
Der Planfertiger:

*Isaiah*

Ergänzung siehe  
Anlage 2a



Rippberg, den 1. Sept. 1964  
Das Bürgermeisteramt:

*J. Hünig*  
Bürgermeister

E r g ä n z u n g  
\*\*\*\*\*

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Teilbebauungsplanes der Gewanne "Oberdorffeld, Unter dem Mühlweg und Ober den Gerolzahner Weg" vom 1. 9. 1964.

Ziffer 4.) Bauweise

Das Untergeschoß darf bei 2-geschossigen Wohngebäuden nicht höher sichtbar sein als 1,20 m von der Geländeoberkante. Der Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke ist nicht zulässig.

Ziffer 5.) Dachausbildung

Bei Hanghäusern werden neben Sattel-, Walm- und Flachdächer auch Pultdächer zugelassen. Hanghäuser mit Pult- und Walmdächern sind in Gruppen von mindestens 3 Gebäuden zu erstellen.

Ziffer 6.) Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude werden flächeneigte Satteldächer und Flachdächer zugelassen.

Ziffer 8.) Einfriedigungen

Soweit an Straßenseiten Stützmauern erforderlich sind, gelten diese als Einfriedigung. Sie dürfen nicht höher als 1,20 m und bei Eckgrundstücken nicht höher als 0,80 m sein. Die Hinterplanung mit Heckensträuchern ist zulässig.

Walldürn, den 23. März 1965

Der Planfertiger

*Kraus*

Rippberg, den 23. März 1965

Das Bürgermeisteramt

*Trünz*