

Gemeinde Großsachsen

Bebauungsplan "Hauptschwell"

- I. Aufgrund § 10 Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. 7. 1955, sowie § 111, Abs. 1/2 der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 beschließt der Gemeinderat Großsachsen in seiner Sitzung vom **26. MAI 1970** den für das Gebiet "Hauptschwell" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
- II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
  - a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1 000,
  - b) Schnittzeichnung mit den erforderlichen Höhenangaben,
  - c) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 7.
- III. Der genehmigte Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BBauG. nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblicher Bekanntgabe in Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird unterteilt in :

"Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO

"Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO

"Flächen für den Gemeinbedarf"

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in die Bebauungsplanzeichnung. Die Zahl der Vollgeschosse gilt für die Wohngebiete als zwingend oder als Höchstgrenze, für die "Flächen für den Gemeinbedarf" als Höchstgrenze.

§ 3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wohnbebauung die offene Bauweise vorgeschrieben.

#### § 4 Gestaltung der Bauten

- a) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
- b) Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zulässig.
- c) Die Sockelhöhe (OK Erdgeschossfußboden) darf das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.
- d) Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgelegt:
- |  |  |
|--|--|
| 1-geschossige Gebäude                  | = Flachdach <del>oder</del> <sup>Walmdach</sup> Satteldach 22° |
| 2-geschossige Gebäude                  | = Flachdach <del>oder</del> <sup>Walmdach</sup> Satteldach 30° |
| Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf | = nach den Erfordernissen der Bauträger                        |
| Garagen und Nebengebäude               | = Flachdach  |

Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann ausnahmsweise um 5° nach oben oder unten abgewichen werden.

Bei den Hausgruppen muß die Dachneigung und die Art der Dachdeckung stets die gleiche sein.

- // e) Die Dachräume dürfen nicht zu selbständigen Wohnungen ausgebaut werden.

#### § 5 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

- a) Bei den Einzelhäusern sind die Garagen, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, gemäß den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung in den Bauwuch zu stellen. Sie sind in diesen Fällen als Grenzbebauung zugelassen. Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen. Für die Hausgruppen sind die Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.
- b) Nebengebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
- c) Bei den Einzelhäusern ist die Fläche zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie als "private Stellfläche" anzulegen. Für Hausgruppen sind die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen anzulegen.
- d) Elektrizitätseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen errichtet werden.

§ 6 Einfriedungen

- a) Bei den Einzelhäusern darf die Gesamthöhe der Einfriedungen das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.
- b) Bei den Hausgruppen dürfen die Vorgärten nicht mit einer Einfriedung versehen werden. Ebenso dürfen die einzelnen Hausabschnitte nicht durch Einfriedungen unterteilt werden. Zulässig ist lediglich eine hintere und seitliche Einfriedung der gesamten Hausgruppe durch lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m.

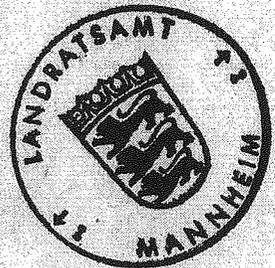
§ 7 Befreiungen

Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gemäß § 31, Abs. 2 BBauG durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden. Für öffentliche Gebäude ist eine Überschreitung der Baugrenze zulässig. Befreiungen von gestaltenden (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 LBO durch die Baurechtsbehörde erteilt werden.

Großsachsen 26. Mai 1970



*Wöckel*  
Bürgermeister



Genehmigt durch Beschluß des Landratsamts Mannheim,  
Abteilung IV A 3 vom 28.6.70

*IV.*  
*Rückert*

*Genehmigung 30.8.71*