

Gemeinde Obergriesheim

B a u v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan

für das Gebiet

(Massgebender Lageplan vom

"Brühl"  
28. 8. 1957)

Auf Grund der §§ 7 - 9 des Aufbaugesetzes vom 18. August 1948  
(Reg.Bl. S. 127) werden nachfolgende Bauvorschriften erlassen:

§ 1 Art und Stellung der Gebäude

(1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleineren Nebengebäuden - nur Gebäude erstellt werden, welche ausschliesslich zum Wohnen bestimmt sind. Die Erstellung von landwirtschaftlichen Gebäuden und gewerblichen Betriebsstätten, die mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren sind, kann zugelassen werden.

(2) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan vom 28. 8. 1957 und im Bebauungsvorschlag des Wasserversorgungsamt Neckarstelle Neckarbrunn vom 28. 8. 1957 195 als Richtlinien.

§ 2 Dächer und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung

- a) bei einstockiger Bebauung etwa 48°,
- b) bei zweistöckiger Bebauung " 35°,

betragen muß.

(2) Dachaufbauten sind nur bei einstockigen Gebäuden und dann nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen, bei einstockigen Doppel- oder Reihenhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.

### § 3 Abstände und Nebengebäude

(1) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2,00 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentums Grenzen muß mindestens 6 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muß der seitliche Abstand der Gebäude von einander wenigstens 4 m, die Summe der seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände sovielmals 6 m betragen, wie Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden.

(2) Werden die Gebäude mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße gestellt, so kann die Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung der Mindestgrenzabstände bis zu 4 m und der Summe der seitlichen Abstände bis zu 10 m verlangen.

(3) Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche und 4 m Gesamthöhe können als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 69 B0 in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentums Grenze zugelassen werden. Ist mit der späteren Errichtung derartiger Nebengebäude zu rechnen, so ist ihre voraussichtliche Stellung und Form in den Baugesuchsplänen der Hauptgebäude wenigstens im Umriss anzugeben. Außerdem ist ein solches Nebengebäude so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Ist ein derartiger Bau auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.

### § 4 Gebäudelängen und Gebäudegruppen

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 10 m Frontlänge an der Straße haben und im Grundriss ein langgestrecktes Rechteck bilden. Abweichend von § 3 Abs. 1 sind Gebäudegruppen (Doppel- oder Reihenhäuser) bis zu einer Gesamtlänge von 30 m gestattet, sofern sie äußerlich einheitlich gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden; sie gelten dann für die Berechnung der Abstandsmaße als ein Gebäude. An den im Bebauungsplan oder Bebauungsvorschlag (§ 1 Abs. 2) vorgesehenen Stellen ist die Erstellung solcher Gruppen vorgeschrieben.

### § 5 Gebäudehöhe und Stockwerkszahl

(1) Die Gebäudehöhe, vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf bei einstockigen Gebäude einschließlich Knie-

stock (Abs. 2) höchstens 4,50 m, bei zweistöckigen Gebäuden höchstens 6,50 m betragen. Außerdem ist das Gelände soweit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verziehen, daß die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 4 m bzw. 6 m beträgt. Hierbei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich diese Maße in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

(2) Kniestöcke sind nur bei einstockiger Bebauung und nur bis zu einer Höhe von 70 cm, gemessen bis Oberkante Kniestockspfette, zulässig.

(3) Für die zulässige Anzahl der Stockwerke ist der Einscrieb im Lageplan vom 28. 8. 1957 maßgebend.

#### § 6 Gestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Dachdeckung sind Biberschwänze oder Falzpfannen (möglichst engobiert) vorgeschrieben. Waagrechte Kämpfer sind nicht zugelassen.

#### § 7 Einfriedigungen

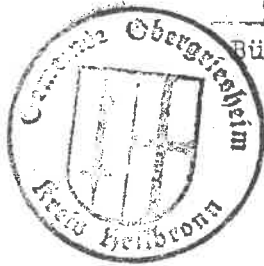
Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen (sogen. Rabattsteine, keine Sockelmauern) hergestellt werden. Die Verwendung von Eisen, mit Ausnahme von Drahtgeflecht an den nicht an die Straßen grenzenden Grundstücksseiten, ist unzulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Die Vorschrift des § 8 bleibt unberührt.

#### § 8

Die im Lageplan eingezeichneten blau ~~schraffierten~~ Sichtfelder an der Einmündung der Straße ..... in die Straße Nr. .... müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freigehalten werden. Als sichtbehindernd

gelten Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergl.,  
welche die Straßenhöhe mehr als 0,80 m überragen.

Festgestellt vom Gemeinderat am 20. März 1958  
Prot. § 2 und genehmigt durch Erlaß des  
Landratsamt Heilbronn vom 30. 12. 1958



Obergiesheim, den 8. Juli 1958  
Bürgermeisteramt

*[Handwritten signature]*

Zur Einsichtnahme auf dem Rathaus aufge legt.

vom 1. Januar bis 8. Januar 1959.

Durch Ausschellen darauf hingewiesen am 29. Januar 1959.

Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*