

3.6.69

F e s t s e t z u n g e n
zum Bebauungsplan "Steigrain der Gemeinde Helmstadt

§ 1

Art und Mass der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet (Zeichen WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (RGBI. I.S. 429) erklärt.

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Massgabe des Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppel- oder Reihenhäuser) dürfen nicht errichtet werden.

2. Die Geschossflächenzahl ^{(GFZ) GFZ} darf in dem zum reinen Wohngebiet (WR) erklärten Baugebiet folgende Werte nicht überschreiten:

a) bei eingeschossigen Wohnhäusern 0,25

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten: ^{GRZ}

a) bei eingeschossigen Wohnhäusern ^{0,35 gültig bis} ~~0,25~~

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschosszahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Mindestgrösse der Grundstücke muss 600 qm betragen. Die Mindestbreite der Grundstücke muss bei

a) 6 - 8 ar 20 m

b) 8 - 10 ar 25 m

c) über 10 ar 30 m

betragen.

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

a) Strassenzug B - C - D

nördlich und südlich eingeschossiger Hanghaustyp
(ausgebautes Untergeschoss) ~~ausgebautes Untergeschoss~~

b) Strassenzug A - F - E

südlich eingeschossiger Hanghaustyp (ausgebautes
Untergeschoss)

§ 2

Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze darf 3,00 m nicht unterschreiten.
2. Im Bebauungsplan sind vordere und hintere Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen kann jeweils ein nach § 1 Ziff. 2 und 4 mögliches Gebäude errichtet werden.
3. Für die Sockelhöhe ist die Strassenhöhe aus den Längsschnitten massgebend.

§ 3

Gestaltung der Bauten

1. Zugelassen sind Flachdächer oder flachgeneigte Sattel- bzw. Walmdächer bis zu einer max. Dachneigung von 25°. Sofern Sattel- oder Walmdächer erstellt werden, ist die Eintragung der Firstrichtung im Bebauungsplan massgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 10,50 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf

bei eingeschossigen Gebäuden	3,00 - 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden (Hanghaustyp)	6,00 - 6,20 m

betragen.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis Oberk. Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,40 m betragen.
Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist auf die vorgesehene Strassenhöhe im Längsschnitt zu achten, sodaß abnormal hohe Aussentreppen vermieden werden und ausserdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.

5. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Untergeschoss in Erscheinung treten. Das Untergeschoss darf nicht höher als 2,75 m lichte Höhe haben (gemessen am Gelände oder Planie davor).
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 Wandflächen harmonisch zu gestalten.
8. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern zu errichten.
9. Für die Ausführung von Kniestöcken bei Wohngebäuden sind die Vorschriften der Kreisbauordnung massgebend. Der Kniestock ist nur entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan gestattet. Seine Höhe darf 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossdecke und dem Schnittpunkt der Aussen-seiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, nicht überschreiten.
Das Gebäude mit Kniestock ist so zu gestalten, daß die Ein-fügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.
10. Bei flachgeneigten Satteldächern (unter 45°) und zweige-schossigen Wohnhäusern sind Dachgaupen nicht zulässig. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Kreisbauordnung.
11. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Ton-ziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; zement- 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

Garagen

1. Garagen sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Garagen dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude entsprechen.
3. Garagen für LKW mit einem Eigengewicht über 1,5 to sind unzulässig.
4. Soll die Garageneinfahrt als Abstellplatz anerkannt werden, so muss diese zwischen Garagen- Strassenflucht so lang sein, daß ausser dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m platz zum Öffnen bzw. bedienen der Tore vorhanden ist. Garagen im Untergeschoss sind zulässig.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbaubnahme zu verputzen.

Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.

§ 6

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Strassenflucht eine Steinkante zu setzen.

2. Die Steinkanten zur Strasse sind an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, sodaß diese frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen erstellt werden, sind diese für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten.
4. Gestattet sind Sockel auf Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckenpflanzung aus bodenbeständigen Sträuchern sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkel-eisen. Natursteinimitationen dürfen nicht verwendet werden.
5. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,00 m nicht überschreiten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Strassen-einfriedigung einzuhalten.
6. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
7. Die Strassenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese möglichst niedrig zu halten sowie dem Längsprofil der Strasse und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.
8. 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.
9. Türen und Tore dürfen nicht nach aussen bzw. auf den Gehweg und Strassenraum aufgehen.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt sind. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 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 Strassen fließen kann.

§ 8

Heizöltanks und Mülltonnen

1. Das Einlegen von Heizöltanks und dergl. ist genehmigungspflichtig.
2. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht verunstalten.
Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen und müssen nach der Strassenseite verschliessbar sein.

§ 9

Entwässerung

Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten. Hierzu sind die örtlichen Satzungen massgebend.

§ 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.

Helmstadt, 19. Mai 1964

Bürgermeisteramt
Helmstadt, Nordboden