

GEMEINDE HELMSTADT  
 TEILBEBAUUNGSPLAN  
 GEWANN "SCHMERLAIB"

Schriftliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiet:

Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen teilweise zum reinen Wohngebiet (WR) und teilweise zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärt.

Im Nordosten des Planungsbereiches ist ein kleiner Teil bereits als Dorfgebiet genutzt; hier bleibt es bei dieser Nutzung. (MD)  
 Östlich der Straße B-D wird die nach § 4 Absatz (3) Nr. 6 Bau-nutzungsordnung mögliche Ausnahme zugelassen. Die Größe dieser Nebengebäude darf einschließlich Garagen  $45 \text{ m}^2$ , ohne Garagen  $30 \text{ m}^2$ , nicht übersteigen.

In dem Baugebiet ist die Bauweise nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten.

Die Mindestbreite der Baugrundstücke soll 23 m, südlich und östlich der A-B-D 26 m betragen.

§ 2

Gestaltung der Bauten:

- 1.) Für die Stellung und Firstrichtung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 2.) Die Traufhöhe der Bauten darf
 

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	
östlich der Straße B-C bergseits	3,50 m
westlich der Straße B-D bergseits	4,70 m
im übrigen	6,50 m

 nicht übersteigen.

Gemessen wird ab Oberkante Geländeschnitt der Bergseite bis Schnittpunkt Außenwand ~~ab~~ Oberkante Dachsparren.

Bei stark geneigtem Gelände, westlich der Straße A-B und östlich der Straße B-C, dürfen talwärts höchstens 2 Geschosse in Erscheinung treten.

3.) Alle Bauten sind mit Satteldächern zu errichten.

4.) Die Dachneigung beträgt maximal

bei eingeschossigen Bauten	30°
bei zweigeschossigen Bauten	30°.

5.) Dachgaupen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

6.) Alle Dächer sind mit dunklen, nicht glänzenden Materialien einzudecken. Helle Dächer, insbesondere zement- und silbergraue sind nicht zulässig.

### § 3

#### Nebengebäude und Garagen

1.) Die Garagen sind westlich der Straße A-B-C auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.) Östlich der Straße B-C und westlich der Straße B-D sind die Garagen auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle zu errichten.

3.) Südlich und östlich der Straße B-D sind die Garagen zusammen mit den Nebengebäuden auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche zu errichten.

Sofern keine Nebengebäude errichtet werden, können die Garagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

4.) Die Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder Pultdächern bis maximal 10° Dachneigung zu errichten.

5.) Die Traufhöhe darf bei Nebengebäuden und bei Garagen 2,50 m nicht übersteigen.

6.) Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Rampen nicht mehr als 10 % Gefälle aufweisen, um steile Abfahrten zu verhindern.

## § 4

### Verputz und Anstrich der Gebäude:

Die Außenseite der Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind spätestens im Jahre nach der Rohbauabnahme zu verputzen. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.

## § 5

### Einfriedigungen:

1.) Es werden keine Einfriedigungen gefordert, ausgenommen § 6. Vor Baubeginn der Gehwege ist an der Straßengrenze eine Steinkante zu setzen.

2.) Diese Steinkante ist so weit innerhalb der Baugrundstücke zu setzen, daß die Grenzsteine mit ihrer ganzen Kopffläche gegen die Straße hin frei bleiben.

Werden Einfriedigungen oder Stützmauern erstellt, gilt dasselbe.

3.) Sofern Einfriedigungen erstellt werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:

a) Der Sockel darf nicht höher als 30 cm sein und die Gesamthöhe 1,00 m nicht übersteigen.

Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigungen einzuhalten.

b) Bei Eckgrundstücken darf die Gesamthöhe 80 cm nicht überschreiten. Dasselbe gilt für die Vorgartenbepflanzung innerhalb des Sichtwinkels.

c) Stacheldraht darf als Einfriedigungsmaterial nicht verwendet werden.

d) Türen und Tore dürfen nicht nach außen aufgehen.

4.) Straßenböschungen werden in die Baugrundstücke eingelegt. Wenn Stützmauern errichtet werden, sind diese möglichst niedrig zu halten. Sie sind dem Längsprofil der Straße sowie der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

## § 6

### Abgrenzung gegen die Bundesstraße:

Die Flurstücke westlich der Straße A-B-C sind an der Westgrenze tür- und torlos einzufriedigen, sodaß kein unmittelbarer Zugang zur Bundesstraße 292 möglich ist.

## § 7

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten:

- 1.) Bei Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken ist darauf zu achten, daß die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auf die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke ist Rücksicht zu nehmen.
- 2.) Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus den Grundstücken auf die Straßen fließen kann.

## § 8

### Mülltonnen:

Mülltonnen dürfen nur auf geeigneten Plätzen innerhalb der Grundstücke eingestellt werden, damit das Bild der Bebauung hierdurch nicht verunstaltet wird.

## § 9

### Werbeanlagen:

Die Genehmigung von Werbeanlagen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtskräftig.

Helmstadt, den 2. März 1971

Mosbach, den 2. März 1971.

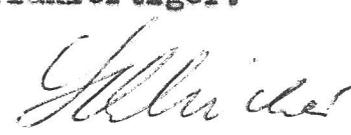
Bürgermeisteramt:



(Fpp)

Bürgermeister

Planfertiger:



Ingenieur (grad.)

Genehmigt (§ 11 BBauG i.V. mit  
§ 2 Abs. 2 Ziff. 1 der 2. Durch-  
führungsverordnung zum Bundes-  
baugesetz (111 Abs. 5 LBO)

Sinsheim, den 15. Juni 1971

Landratsamt IV -  
i.V.



Dr. Zerr