

F e s t s e t z u n g e n

zum Bebauungsplan Gewann "Kleines Dörfel"  
der Gemeinde Helmstadt

§ 1

Art und Mass der baulichen Nutzung

1.) Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1963 (BGBl.I.S.429) erklärt.

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet Nebengebäude und Kleintierställe bis zu 30 qm zugelassen.

Es ist die offene Bauweise nach Massgabe des Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nicht errichtet werden.

2.) Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in den zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärten Baugebiet folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte):

- |   |      |
|---|------|
| a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoss     | 0,25 |
| b) bei Wohnhäusern mit 1,5 Vollgeschossen | 0,50 |
| c) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen   | 0,50 |

Die Grundflächenzahl (GFZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- |   |      |
|---|------|
| a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoss     | 0,25 |
| b) bei Wohnhäusern mit 1,5 Vollgeschossen | 0,25 |
| c) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen   | 0,25 |

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschosszahlen sind zwingend festgesetzt.

3.) Die Mindestgrösse der Grundstücke muss 6 ar, die Mindestbreite der Grundstücke 20,00 m betragen.

4.) Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

a) Strassenzug A-B-C

westlich eingeschossiger Hanghaustyp (ausgebautes Untergeschoss), Dachneigung  $20^{\circ}$ -  $30^{\circ}$

b) Strassenzug A-B-C

östlich eineinhalbgeschossiger Hanghaustyp (ausgebautes Untergeschoss), Dachneigung  $20^{\circ}$ -  $30^{\circ}$

c) Strassenzug A-D-E-F und B-D

beiderseit zweigeschossige Wohnhäuser, Dachneigung  $20^{\circ}$ -  $30^{\circ}$ .

## § 2

### Bebauung der Grundstücke

1.) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3 m nicht unterschreiten.

2.) Die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie ist als zwingende Baulinie einzuhalten.

Ebenso darf die Baugrenze nicht überschritten werden. Innerhalb dieser Baulinien und Baugrenzen kann jeweils ein nach § 1 Ziffer 2 und 4 mögliches Gebäude errichtet werden.

3.) Für die Sockelhöhe ist die Strassenhöhe aus den Längsschnitten massgebend.

## § 3

### Gestaltung der Bauten

1.) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.

2.) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 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 6,00 - 6,20 m  
betragen.

Gemessen wird ab Oberkante Gelände der Bergseite.

4.) Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,40 m betragen.

Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Strassenhöhe im Längsschnitt bindend, sodass abnormale 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).

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Untergeschoss bzw. Kellergeschoss nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, dass das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.

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 Kreisbebauordnung massgebend. Der Kniestock ist nur zulässig, bei 1-geschossigen Gebäuden, soweit im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Seine Höhe darf 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossdecke und dem Schnittpunkt der Aussenseiten der

Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, nicht überschreiten.

Das Gebäude mit Kniestock ist so zu gestalten, dass die Einfügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.

10.) Bei flachgeneigten Satteldächern ( unter  $45^{\circ}$ ) und zweigeschossigen Wohnhäusern sind Dachgaupen nicht zulässig. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Kreisbauordnung.

11.) Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen. Helle Dächer, 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

#### Nebengebäude und Garagen

1.) Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.

2.) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.

Ausnahmsweise kann ein Kniestock von 0,65 m gestattet werden.

Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude angepasst werden.

3.) Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmässige Bedarf erfordert, vorzusehen. Garagen für Lkw mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sind unzulässig.

4.) Der Vorplatz der Garageneinfahrt muss zwischen Strassen- und Garagenflucht so lang sein, dass ausser dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m Platz zum Öffnen bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet.

5.) Im Bauwisch (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden. Ausnahmen sind nur bei den zwei südlichen Grundstücken an der östlichen Seite der Strasse A-B-C zulässig, da diese Grundstücke sehr stark geneigt sind. Wird das Nebengebäude nicht am Wohnhaus an der Rückseite angebaut, so ist, sofern ~~es~~ es die Bauplatztiefe zulässt, ein Abstand von mindestens 4,00 m zwischen Wohngebäude und Nebengebäude einzuhalten.

5.) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.

7.) Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 30 qm nicht überschreiten.

## § 5

### Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach der ~~Reh~~Bauabnahme zu verputzen. - Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.

### Einfriedigungen

- 1.) Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Strassenflucht eine Steinkante zu setzen.
- 2.) Die Steinkante zur Strasse ist an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, sodass diese frei bleiben.
- 3.) Sofern Einfriedigungen <sup>erstellt</sup> gefordert werden, sind diese für die einzelnen Strassenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:
  - a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder in Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Eckenbepflanzung aus bodenständigen Stäuchern sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen. Natursteinimitationen dürfen nicht verwendet werden.
  - b) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,00 m nicht übersteigen. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Strasseneinfriedigung einzuhalten.
  - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
  - d) 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.
  - e) Türen und Tore dürfen nicht nach aussen bzw. auf den Gehweg und Strassenraum aufgehen.
- 4.) Die Strassenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten sowie dem Längsprofil der Strasse und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

## § 7

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1.) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Gelände-  
verhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2.) Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind boden-  
ständige Gehölze zu verwenden.

3.) Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen geplant, be-  
festigt 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 Strasse fließen kann.

## § 8

### Heizöltanks und Mülltonnen

1.) Das Einlegen von Heizöltanks 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.

## § 9

### Entwässerung

Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Wasch-  
abwässer 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 8. Juni 1964

Bürgermeisteramt  
Helmstadt/Nordbaden

