

**Nachr.: Teilbebauungsplan der Gemeinde Biddisheim.**

- Gewann: a. "Weihergärten", "Ziegelacker" & Schafberg  
 b. "Glückacker".

**Bebauungsverschriften:**

**1. Überbauung:**

1. Oben vererwähnte Gebiete sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise vorgesehen nach § 4 der Bauzonenverordnung.
2. Die Bebauung im Gebiet:

- A. "Weihergärten" erfolgt ausschließlich einstöckig. Traufe verläuft etwa im Winkel von 30 Grad parallel zur Straße mit einem Kniestock von 0,80 m Höhe. Die GRZ beträgt 0,3. Dachneigung 45 - 48° mit angeblättern Pfannensiegeldeckung, um einen günstigen Dachgeschoß-Ausbau zu ermöglichen.
- B. Die Überbauung im Gewinn "Glückacker" erfolgt ausschließlich einstöckig, mit einem Kniestock von 0,80 m Höhe. Dachneigung 45-48° mit eng. Pfannensiegeldeckung, wobei ein günstiger Dachgeschoß Ausbau möglich ist. Die GRZ beträgt 0,3.

**Die Traufe verläuft:**

- a. von B - C etwa im Winkel von 30° bis parallel zur Strasse
- b. von A - D Nordseite im Winkel von 90° zur Strasse, Südseite parallel zur Strasse
- c. von E - F im Winkel von 90° zur Strasse
- d. von B - C parallel zur Strasse
- e. von H - K im Winkel von 90° zur Strasse
- C. Die Überbauung im Gewinn "Ziegelacker" erfolgt mit Hängedach, einstöckig ohne Kniestock mit Walddach von 25-30 Grad Neigung und eng. Pfannensiegeldeckung; Traufe jeweils parallel zur Hanglinie. Die Überbauung gilt als reines Wohngebiet (WR)
- D. Die Überbauung im Gebiet "Schafberg" erfolgt in Hangbauweise, einstöckig ohne Kniestock mit Satteldach von 30-35 Grad Neigung mit eng. Pfannensiegeldeckung und zwar A-B-C-, Traufe parallel zur Hanglinie bzw. zur Strasse und von C - D, Traufe parallel zur Hanglinie bzw. im Winkel von 90° zur Strasse. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt von B - C 0,2. von C - F 0,3. Die Überbauung im Gewinn "Schafberg" gilt als Allgemeines Wohngebiet (WA).

4. Die Vorgartenbreite in den einzelnen Baugebieten beträgt lt. Teilbauungsplan 6,00m; diese Flächen sind mit Rasen einzusäen.
5. Die seitlichen Grenzabstände der Wohnbauten betragen mindestens 5,00m.
6. Der jeweilige Wohnhauszugang ist gleichzeitig als Grundstückseinfahrt und PKW- Abstellplatz anzusehen.

## II. Bauweise

1. Für alle Baugebiete ist offene Bauweise festgelegt.
2. In allen eingangs genannten Baugebieten ist die Größe des Hauptbaues mit langgestreckter Grundrissform, etwa in der Größe von 9-12 m vorzusehen.
3. Die Sockelhöhe der Wohnhäuser ist so niedrig wie möglich zu halten; diese soll
  - a. bei ebenem Gelände nicht mehr als 0,80m
  - b. bei Hangbauweise nicht mehr als 2,30m betragen.
4. Die Größe der Nebengebäude soll einen Grundriss von 4x6 m nicht übersteigen und einstöckig sein.
5. Die Grundstückseinfriedigung erfolgt mit einer ca. 30 cm hohen Betonmauer. Hinter dieser Mauer und entlang der restlichen 3 Seiten können Tuja- oder Buchen-Hecken mit einem Grenzabstand von 50 cm angepflanzt werden; die dürfen in der Regel im ganzen nicht über 1,20m hoch sein. An Straßeneinmündungen u. Kreuzungen soll die Einfriedigung nicht höher als 0,80m sein.
6. Es ist möglich die Wohnhäuser tunlichst an den Längsseiten mit kleineren Anbauten zu versehen, soweit diese in gutem Verhältnis mit dem Hauptbau stehen u. architektonisch sich einfügen.
7. Dachaufbauten dürfen nur bei 1 1/2 geschosigen Gebäuden vorgesehen werden. Ihre Gesamtlänge darf bei Satteldächern nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudeseitenlänge betragen. Die Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht. Die Seitenansichten der Dachaufbauten soll in Farbe u. Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.
8. Schornsteine sollen tunlichst im First oder unmittelbar daneben heraustreten; die Kaminköpfe sind mit rotbraunem Klinkersteinen zu mauern.
9. Bewegliche Vordächer (Markisen) müssen einen lichten Raum von mindestens 2,30 m über dem Gehweg frei lassen u. mindestens 0,50m von der Fahrbahnkante entfernt sein.

### III. Erschließung

=====

1. Die Kanalisation wird für alle Baugebiete an das vorhandene örtliche Rohrsystem angeschlossen.
2. Die Straßendecke wird über einer Filterkiesschicht, frostsicher eingeschottert und gewalzt; dieselbe erhält eine Teersplittdecke.
3. Die Gehwege werden mit Randsteinen begrenzt, befestigt und mit einer Teersplittdecke eingewalzt.

### IV. Flächennutzung :

=====

1. Alle Grundstücke haben eine Straßenbreite von ca. 22 m.
2. Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit Rücksicht auf die ländliche Verhältnisse, mit ca. 800,- qm angenommen.
3. Der Mindestabstand zwischen den Wohnhäusern beträgt 10 m.
4. Die Grundstückstiefe beträgt in den einzelnen Wohngebieten nach dem Bebauungsplan 30-50 m.
5. Die Straßen im Gebiet "Gerstenacker" Lgb. Nr. 8212/18 + 8212/9 sowie die Straßen C-E + C-B sind als Einbahnstr. anzuordnen.
6. Terrassen können auf Kellergeschoßdeckenhöhe angelegt werden. Balkone im Dachgeschoß, jedoch nur bei den 1 1/2 stöckigen Wohnhäusern.
7. Im Gewann "Weihergärten" kann je Bau/eine PKW - Garage im Kellergeschoß des Hauptbaues untergebracht werden.

### V. Garagen- u. Nebengebäude

=====

1. Nebengebäude dürfen nicht eher als die dazu gehörenden Hauptgebäude u. nur hinter diesen errichtet werden.
2. Alle Nebengebäude sollen nicht höher sein, als die Traufe der dazugehörenden Hauptgebäude. Stockhöhe = 2,30m i.L., Kniestock = 0,50m, Dachn. wie Hauptgebäude.
3. Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sollen, dürfen in Nebengebäuden nicht vorgesehen werden.
4. Erforderlichenfalls sind mehrere Einzelgaragen zu einer Garagengruppe zusammenzufassen.
5. Werbeanlagen sollen nicht angeordnet werden.

Im übrigen wird auf § 11 der Kreisbauordnung für den Landkreis Buchen 1960 verwiesen.

## VI. Gebäude - Äußeres

=====

1. Das Mauerwerk der Umfassungswände ist zu verputzen oder sichtbar zu zeigen.
  2. Senkrechte, gehobelte Holzverschalung kann gestattet werden.
  3. Blechverkleidung ist an Außenwänden nicht zulässig.
  4. Die Fensteröffnungen sind in Verteilung u. Größe dem Maßstab des Gebäudes u. der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen.
  5. Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaues zu verputzen, zu schlämmen und in lichtem Farbton zu streichen; auffallend wirkende Farben sind unzulässig.
  6. Das äußere, einheitlich angelegter Gebäudegruppen muß, auch wenn sie verschiedenen Eigentümern gehören, in Putz u. Farbe gleichartig und zueinander passend sein.
- Das Äußere solcher Gebäude ist entsprechend zu unterhalten.

## VII. Planverlage u. Nachsicht

=====

### 1. Planverlage

1. In der Regel müssen Pläne in zweifacher Fertigung vorgelegt werden. Die Baupolizeibehörde kann erforderlichenfalls weitere Planfertigungen verlangen. Die Pläne müssen die Ansichten sämtlicher Gebäudeseiten enthalten (§ 126 LBO). Im Plan der Straßenansicht sind auch die Ansichten der anschließenden Nachbarhäusern darzustellen und auf Verlangen der Baupolizeibehörde durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle zu ergänzen.
2. In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können dazu noch Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Auch kann weiter verlangt werden, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

### 2. Nachsicht

Die Baupolizeibehörde kann auf Antrag in begründeten Ausnahmefällen, soweit nicht § 2 Abs. 5 LBO entgegensteht, von den vorstehenden Vorschriften Nachsicht erteilen und die Nachsicht an besondere Bedingungen knüpfen.

Bödingheim, 13. Juli 1962

Bürgermeisteramt:



*Heffner*  
.....

-Bürgermeister-