

Bez.: Teilbebauungspläne der Gemeinde Eberstadt.

- Gewanne: a. "In der Steige"  
b. "Hinter der Kirche"

IV Ausfertigung!

**B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n :**

=====

I. Überbauung

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

A. "In der Steige" erfolgt in Hangbauweise, 1 stöckig ohne Kniestock mit Satteldach von ca. 30° Neigung mit engobierter Pfannenziegeleindeckung, Traufe parallel zur Hanglinie bzw. zur Straße.

B. "Hinter der Kirche"

Die Überbauung im Gewinn "Hinter der Kirche" erfolgt zwischen G, E, H, J+K ausschließlich einstöckig mit einem Kniestock von 0,30 m Höhe mit engobierter Pfannenziegeleindeckung bei einem günstigen Dachgeschossausbau.

Das Baugrundstück der Frä. Gudrun Gramlich, Lgb. Nr. 9002 erfolgt in Hangbauweise, 1 stöckig ohne Kniestock mit Satteldach von ca. 30° Neigung mit eng. Pfannenziegeleindeckung.

Die Vorgartenbreite in den einzelnen Baugebieten beträgt lt. Teilbebauungsplan ~~5-8 m~~ <sup>15-16 m</sup>; diese Flächen sind mit Rasen einzusäen.

Die seitlichen Grenzarabstände der Wohnbauten betragen mindestens 5 m.

Der jeweilige Wohnbauzugang ist gleichzeitig als Grundstückseinfahrt und PKW-Abstellplatz anzusehen.

II.. B a u w e i s e

1. Für alle Baugebiete ist offene Bauweise festgelegt.
2. In allen eingangs genannten Baugebieten ist die Größe des Hauptbaus mit langgestreckter Grundrisseform, etwa in der Größe von 9-12 m vorgesehen.
3. Die Sockelhöhe der Wohnhäuser ist so niedrig wie möglich zu halten; diese soll
  - a. bei ebenem Gelände nicht mehr als 0,60 m
  - b. bei Hangbauweise auf der Talseite nicht mehr als 2,30 m betragen.
4. Die Größe der Nebengebäude soll einem 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 Thuja- oder Buchen-Hecken mit einem Grenzabstand von 50 cm angepflanzt werden; diese dürfen in der Regel im ganzen nicht über 1,20 m hoch sein. An Straßeneinfriedigungen und Kreuzungen soll die Einfriedigung nicht höher als 0,80 m 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 und sich architektonisch 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 rotbraunen Klinkersteinen zu mauern.
9. Bewegliche Vordächer (Markisen) müssen einen lichten Raum von mindestens 2,30 m über dem Gehweg frei lassen und mindestens 0,50m von der Fahrbahnkante entfernt sein.

### III. F r s c h l i e ß u n g :

*über eine Hausklimaanlage*

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. F l ä c h e n n u t z u n g :

1. Alle Grundstücke haben eine Straßenbreite von ca. 22 m..
2. die Mindestgröße der Grundstücke wird mit Rücksicht auf die ländliche Verhältnisse mit ca. 600,-- 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. Terrassen können auf Kellergeschoßdeckenhöhe angelegt werden. Balkone im Dachgeschoß, jedoch nur bei den 1 1/2 stöckigen Wohnhäusern.
6. Im Gewinn "In der Steige" 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. Sie sollen denselben *in der äußeren Form angepaßt werden*
2. Alle Nebengebäude sollen nicht höher sein, als die Traufe der dazugehörigen Hauptgebäude. Im *Hausbuch* darf nicht höher als 30 cm sein
3. Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sollen, dürfen in Nebengebäuden nicht vorgesehen werden.



4. Erforderlichenfalls sind mehrere Einzelgaragen zu einer Garagegruppe 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 Außenseite der Gebäude wird spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaues zu verputzen, zu schlücken 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. Planvorlage u. Nachsicht

##### 1. Planvorlage

1. In der Regel müssen Pläne in zweifacher Fertigung vor<sup>32</sup>gelegt werden. Die Baupolizeibehörde kann erforderlichenfalls weitere Planfertigungen verlangen. Die Pläne müssen die Ansichten sämtlicher Gebäudeseiten enthalten (§ 12a LBO).  
Im Plan der Straßenansicht sind auch die Ansichten der anschließenden Nachbarhäuser darzustellen und auf Verlangen der Baupolizeibehörde durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle zu ergänzen.
2. In besonderen Fällen (.z.B. Hangbauweise) 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, Latzen usw. 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.

Eberstadt, 20. März 1963

Bürgermeisteramt:

  
.....  
-Bürgermeister-