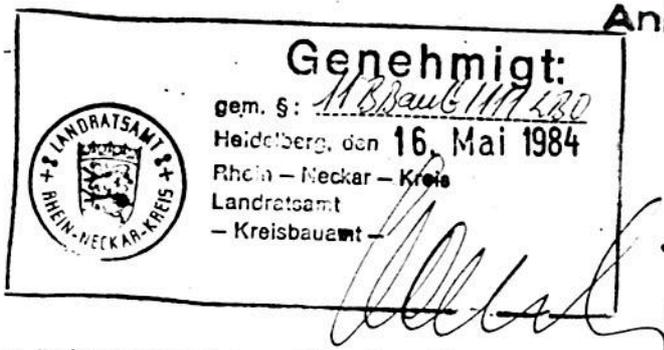


1. Fertigung

Willaredt & Sternemann
Architekten und Städteplaner
Bahnhofstr. 15
6920 Sinsheim
Tel.-Nr. 07261 / 62290



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "In der Ebene"

GEMEINDE HELMSTADT - BARGEN

A - Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BBauG)

1. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BBauG)

- note 20.5.84*
1.1. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - § 21a BauNVO-
"Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, die in sonst anders
genutzten Gebäuden errichtet werden, sind bei der Ermittlung der
Baumasse nicht zu berücksichtigen (§ 21a (4) BauNVO)".

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) 9. BBauG)

2.1. Sichtwinkel

"Im Bereich der Sichtwinkel ist die Höhe der Einfriedigungen, Be-
pflanzungen etc. auf 0,60 m über OK-Straße begrenzt".

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11. BBauG)

- 3.1. "Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ohne Gehweg zu
erstellen.
Die Einfassung der Verkehrsfläche erfolgt durch abgerundete Tiefbord-
steine.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) 21. BBauG)

- note 20.5.84*
4.1. "Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche dient der
Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Bei der Ermittlung des Maßes
der baulichen Nutzung werden diese Flächen nicht berücksichtigt".

5. Pflanzbindungen (§9 (1) 25. BBauG)

- 5.1. " Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind, soweit verkehrs-
technische Belange dem nicht entgegenstehen und die Erschließung der
angrenzenden Grundstücke gewährleistet ist, durch das Anpflanzen von
heimischen Laubbäumen, z.B. Kastanien, Erlen, Ahorn, zu gliedern und zu
gestalten".
- 5.2. "Das im Plan dargestellte Anpflanzen von Einzelbäumen in der Wohn-/Spiel-
straße ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Es sind großkronige,
heimische Laubbäume wie Kastanien, Erlen, Ahorn etc. anzupflanzen".
- 5.3. "Die Abgrenzung der Baugrundstücke zur freien Landschaft hin, hat durch
einheimische Sträucher und Bäume, z.B. Hainbuche, Kastanie, Erle, Ahorn
etc. zu erfolgen".

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 (1) 26. BBauG)

6.1. "Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,50 m erforderlich".

B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 (1) 1. LBO)

1.1. Dachform

"Gegenläufige Pultdächer (im First versetzt) sind zulässig. Ein reines Pultdach ist bei den Hauptgebäuden unzulässig".

1.2. Dachform von Garagen

"Werden Garagen nicht im Hauptgebäude errichtet, so sind diese mit einem geneigten Dach von mind. 15° zu versehen".

1.3. Dachmaterial

"Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel, z.B. Falzziegel, Biberschwanz etc. zu verwenden. Asbestzementmaterialien sind unzulässig".

1.4. Dachfarbe

"Die Farbe der Dacheindeckung ist in dunklen, erdigen Farbtönen, z.B. anthrazit, dunkelrot zu halten".

1.5. Sockel

"Die Farbe des Sockels ist in dunklen, erdigen Farbtönen zu halten".

1.6. Fassadenverkleidungen

"Kunststofftafeln sind bis max. 0,3 m² zulässig."

2. Niederspannungsfreileitungen (§ 111 (1) 4. LBO)

2.1. "Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Die Stromversorgung ist als Erdkabelnetz auszuführen".

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

3.1. Einfriedigungen

"Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Höhe der Einfriedigungen auf max. 0,80 m über OK-Gehweg begrenzt (Ausnahme: Sichtwinkelbereich).

Geschlossene Einfriedigungen wie Betonmauern etc. sind unzulässig.

Empfohlene Materialien: Lattenzäune, lebende Hecke aus Hainbuche etc.

Einfriedigungen zu dem seitlichen und rückwärtigen Nachbarn sind als lebende Hecken oder als transparenter Zaun, der zu begrünen ist, auszubilden".

4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 111 (1) 8. LBO und §9 (2) BBauG)

4.1. "Die Sockelhöhe der Hauptbaukörper beträgt entlang der Erschließungsstraßen mind. 0,50 m bis max. 0,80 m über OK-Straße".

C - Hinweise und Gestaltungsempfehlungen

1. Es wird empfohlen, aus gestalterischen Gründen, die Garagen in die Hauptbaukörper zu integrieren (siehe auch A.1.).

2. Zur Sicherstellung eines geordneten Wasserhaushaltes ist die Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden.

Aufgestellt: Sinsheim, am 04.01.1983
Go/ru

WILLAREDT + STERNEMANN
ARCHITEKTEN UND STADIEPLANER
BAHNHOFSTR. 15, TEL. 07201/62290
6920 S I N S H E I M

