

26.04.1958 bis
26.05.1958 Offenlegung des Bebauungsplans; keine Ein-
sprachen
15.07.1958 Gem. § 3 (5) Ortsstraßengesetz wurde der Be-
bauungsplan festgestellt und gem. § 10 Auf-
baugesetz mit einer zusätzlichen Erschlie-
ßung vom Landratsamt Abt. IV A 1, genehmigt
(gez. Rühl). Die EntschlieÙung machte den Aus-
bau des Anschlußpunktes A₁ zur Auflage.
Ebenfalls wurden die zum Bebauungsplan gehörigen Bauvorschriften festgestellt.

Schriftliche Festsetzungen:

Die Bebauung richtet sich nach dem Aufbauplan. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet. Die Wohnhäuser stehen parallel zum Hang, talseitig sind sie zweigeschossig oder sollen zum mindesten den Eindruck des Zweigeschossigen machen; bergseitig werden sie im allgemeinen eingeschossig wirken. Dachneigung ungefähr 30°, kein ausgebautes Dachgeschoß, Dachdeckung mit engobierten Pfannen. Garagen sind an das Wohnhaus anzubauen oder einzugruppieren. Die wegseitige Einfriedigung erfolgt nach von der Gemeinde aufgestellten Skizze.

Bedingungen der Genehmigung:

1. Innerhalb des vom Gartenbauamt angegebenen Sichtwinkels mit $v = 60$ km/Std., $s = 55,60$ m auf der L.II.0 und $v = 40$ km/Std., $s = 24,60$ m auf der Ortsstraße ist jeglicher Waldbestand als Kahlhieb abzuholzen. Die Fläche ist laufend als Freigelände von jeglichem Bewuchs freizuhalten.
2. Die Ortsstraße ist mit Bild 30 der StVO zu bezeichnen.
3. Von jeglicher Bautätigkeit in diesem Gebiet muß von der Gemeinde der Anschlußpunkt A 1 entsprechend unseren obigen Forderungen ausgebaut sein.

19.07.1958 Bekanntmachung und damit Rechtswirksamkeit
des Bebauungsplans vom 15.07.1958.
19.07.1958 bis
26.07.1958 Offenlegung des Bebauungsplans

Die Bauweise und zulässige Überbauung:

- § 3 In dem Baugebiet dürfen nur freistehende Wohngebäude (offene Bauweise) errichtet werden. Es ist eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Die Länge der Gebäudegruppen soll in der Regel die Länge von 12 m nicht überschreiten. Einzelgebäude sollen zur Vermeidung turmartiger Gebilde die Länge von 11 m nicht unterschreiten.
- § 4 Das Gebiet ist mit eingeschossigen Wohngebäuden (Einzelhäuser oder Mehrfamilienhäuser) zu bebauen. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Die Gebäude sollen möglichst talseitig zweigeschossig und bergseitig eingeschossig in Erscheinung treten.
- § 5 Die Überbauung des Grundstücks darf nicht mehr als 40 % der Gesamtgrundstücksfläche betragen. Der seitliche Abstand von der Nachbargrenze muß mindestens 3,00 m betragen (Kreisbauverordnung).
- § 6 Die Gestaltung der Bauten:
Die Dächer der Gebäude an der Straße C - C 1 sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung soll bei den Gebäuden etwa 30° betragen. Die Dächer an der Straße D - D 1 können freier gestaltet werden. Als Dachhaut darf nur dunkel engobiertes Material verwendet werden.
- § 7 Nebengebäude (Garagen usw.) sind, soweit sie nicht mit dem Hauptgebäude unter einem Dach vereinigt werden können, eingeschossig auszuführen und möglichst mit dem Hauptgebäude in einen baulichen Zusammenhang zu bringen.
- § 8 Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach dürfen nur in den Giebelseiten Einzelwohnräume zu den Geschoßwohnungen eingebaut werden. Die Belichtung und Belüftung muß von der Giebelseite erfolgen.
Dachaufbauten oder Gaupen sind bei flachgeneigten Dächern nicht gestattet.
- § 9 1. Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauerstellung zu verputzen.
2. Aufdringlich wirkende Farben, wie z.B. blau, violett, mattgrün oder grellrot dürfen beim Anstreichen und Verputzen der Gebäude nicht verwendet werden.
- § 10 Schornsteine sind in der Regel in der Firstlinie oder in deren Höhe aus dem Dach zu führen, ihre Farbe soll dem Dachton entsprechen.
- § 11 Fensteröffnungen sind in ihrer Verteilung und Größe harmonisch zu gestalten.

Kanalisation:

- § 12 Die häuslichen Abwässer einschl. der Küchen- und Badewässer sind in eine Hausklärgrube einzuleiten.
- § 13 Die Kläranlage muß den Richtlinien des Wasserwirtschaftsamtes entsprechen. Die wasserpolizeiliche Genehmigung des Landratsamtes ist in jedem Fall einzuholen.
- § 14 Der Überlauf der geklärten Abwässer hat in die örtliche Kanalisation innerhalb der einzelnen Straßenzüge zu erfolgen
- § 15 Die anfallenden Regenwasser der Dächer einschl. Oberflächenwasser sind ebenfalls der örtlichen Kanalisation zuzuführen.
- § 16 Einfriedigungen, Vorgärten und Vorplätze
Die Einfriedigungen längs der einzelnen Straßenzüge sind einheitlich zu gestalten. Ihre Gesamthöhe ist auf das Maß von 1,05 m zu beschränken. Sie soll aus einem höchstens 0,30 m hohen Naturstein- oder Betonsockel und einem 0,80 m hohen verzinkten Maschengitter bestehen. Dahinter sollen Naturhecken angepflanzt werden.
- § 17 Zwischen den einzelnen Grundstücken sollen keine festen Einfriedigungen erstellt werden, lediglich Spanndraht, Naturhecke jedoch nicht über 0,80 m hoch.
- § 18 Die Vorgärten sind möglichst als Ziergärten oder glatte Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Für den Fall, daß Vorgärten als Nutzgärten verwendet werden, dürfen nur niedrige Gemüsesorten zur Anpflanzung kommen. Das Bepflanzen der Vorgärten mit Stangenbohnen oder sonstigen hochwachsenden Nutzpflanzen ist unzulässig. Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.

Strafvorschriften:

- § 19 Zuwiderhandlungen gegen diese Vorschriften können nach § 367 Ziff. 15 StGB und § 116 des Bad. Polizeistrafgesetzbuches mit Geldstrafen bis zu 150,-- DM oder Haftstrafe geahndet werden.

Schlußabstimmungen:

- § 20 Die Ausführungen der in § 123 Abs. 2, Buchstabe d, e und k LBG, erwähnten Bauarbeiten sind baupolizeilich genehmigungspflichtig.
- § 21 Die Baupolizeibehörde kann Anhörung des Gemeinderates auf Antrag von einzelnen Bestimmungen dieser Vorschrift Nachsicht erteilen.
- § 22 Der Gestaltungsplan vom März 1959 ist Bestandteil dieser Vorschrift.
- § 23 Diese Vorschrift tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Änderung des Bebauungsplans Medersbuckel

Die Änderung des Bebauungsplans betraf die Grundstücke am Durlacher Weg (heute Zweibrückener Straße), besonders die Grundstücke mit der Lgb.Nr. 1256 (heute 98256). Sie erfolgte aus topographischen Gründen. Die Baulinie sollte nicht mehr zur Straße D - D1 liegen, sondern zum Durlacher Weg.

- | | |
|------------|---|
| 27.08.1965 | Zustimmung des Gemeinderats zum Entwurf der Bebauungsplanänderung |
| 06.09.1965 | Bekanntmachung und vom |
| 06.09.1965 | bis |
| 06.10.1965 | Offenlegung gem § 2 (6) BBauG von 1960. |
| 20.01.1966 | Der Gemeinderat beschloß den Bebauungsplan als Satzung gem. § 9 und 10 BBauG 1960 |
| 07.02.1966 | Genehmigung durch das Landratsamt gem. § 11 BBauG 1960 |
| 21.02.1966 | Bekanntmachung und vom |
| 21.02.1966 | bis |
| 28.02.1966 | Offenlegung gem. § 12 BBauG, 1960 |
| 21.02.1966 | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 12 BBauG, 1960. |

Satzung:

- § 1 Der Bebauungsplan für das Gewann "Medersbuckel" wird im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 1256 nach Maßgabe des als Bestandteil der Satzung beiliegenden Planes geändert.
- § 2 Das auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1256 geplante Wohngebäude ist in die Bauflucht am Durlacher Weg zu verlegen. Ein-schl. Garagen
- § 3 Diese Satzung tritt mit Ihrer vereinfachten Bekanntmachung nach § 12 des BBauG in Kraft.

Bebauungsplan "Durlacher Weg" - Gewinn Rehbuckel

Am Durlacher Weg (heute Zweibrückener Str.) wurde 1962 im Bereich E - F auf der östlichen Seite ein reines Wohngebiet geplant.

- 19.04.1962 Erster Gemeinderatsbeschuß über die Aufstellung des Bebauungsplan
- 11.09.1962 bis
- 11.10.1962 Offenlegung des aufgestellten Bebauungsplans gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz von 1960 ; Keine Einsprachen
- 15.11.1962 Der Gemeinderat beschloß gem. § 10 BBauG von 1960 den Bebauungsplan als Satzung.
- 15.11.1962 Der Bürgermeister erließ die Satzung
- 08.02.1963 Das Landratsamt genehmigte den Bebauungsplans gem. § 11 BBauG von 1960.
- 20.02.1963 Bekanntmachung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans
- 20.02.1963 bis
- 02.03.1963 Offenlegung des Bebauungsplans gem. § 12 BBauG von 1960
- 31.03.1967 Nachträgliche Zustimmung des Gemeinderates zum Bebauungsplan und Beschluß der Planfeststellung. Die nachträgliche Zustimmung war wegen eines formalen Fehlers bei der ersten Zustimmung am 15.11.1962 notwendig geworden.

Satzung:

- § 1 Für das Gebiet der Gemeinde Hohenwettershach wird ein Bebauungsplan nach Maßgabe der als Bestandteil dieser Satzung beiliegenden Pläne vom 05.09.1962 für das Gewinn "Rehbuckel" (Durlacher Weg) betreffend die Grundstücke Lgb.Nr. 166 bis 168/1 und Lgb.Nr. 170 bis 184 aufgestellt.
- § 2 Das ausgewiesene Gebiet dient reinen Wohnzwecken.
- Die Bebauung der Grundstücke muß in 2 geschossiger Bauweise erfolgen, mit Ausnahme von Grundstück Lgb.Nr. 168/1, das 1-geschossig auszuführen ist.
- § 3 Die Sockelhöhen dürfen max. 0,50 m über normales Gelände betragen.
- Der Kniestock darf höchstens 30 cm hoch ausgeführt werden, für Grundstück Lgb.Nr. 168/1 60 cm.

- § 4 Die Dachneigung beträgt bei allen Wohngebäuden 30°. Die Dacheindeckung ist mit dunkel engobiertem Material (Ziegeln) vorzunehmen.
- § 5 Nebengebäude und Garagen sind in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude zu erstellen und mit diesem in einen guten Zusammenhang zu bringen.
- § 6 Garagen dürfen nach Entscheidung des Gemeinderats und Hörung der zuständigen Behörden in den Hang (nur Straßenhöhe) gebaut werden.
- Im übrigen gelten für die Garagen die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17.02.1939.
- § 7 Diese Satzung tritt mit ihrer vereinfachten Bekanntmachung gem. § 12 BBauG in Kraft.

V

Bebauungsplan "Siedlung am Durlacher Weg" - Ebersteinstraße

Begründung:

Der im Pfinzgau etwa 4 km südlich von Durlach zwischen Alb- und Pfinztal gelegene Ort Hohenwettersbach hatte im Jahre 1936 eine Einwohnerzahl von 748. Heute (1949) beträgt dieselbe 948; dies bedeutet einen Zuwachs von rd. 27 %, der teils durch Vermehrung der einheimischen Bevölkerung, anderenteils infolge der Einweisung von Ortsvertriebenen verursacht worden ist. Hierdurch wird die Erstellung von 60 Wohnungen erforderlich. Die Gemeinde, deren Gemarkung zum größten Teil durch das Hofgut Hohenwettersbach in Anspruch genommen ist, besitzt außer einem 100 m südlich des Steinbruchs am Durlacher Weg (heute Zweibrückener Str.) gelegenen kleinen Hanggeländes keinerlei gemeindeeigenes Gelände, das für Bauzwecke in Betracht kommt.

Die Gemeindeverwaltung hat sich deshalb entschlossen das o.g. Hanggelände zur Milderung des ungeheuren Notstandes für die Erstellung von 8 Siedlungshäusern zu erschließen. Aus diesem Grunde ist vom Durlacher Weg abzweigend ein Stichsträßchen von 62 m Länge in östlicher Richtung bis zu dem anschließenden Steilhang vorgesehen. Der Aufbauplan ist in den Lageplan eingezeichnet, im übrigen gelten die Bebauungsvorschriften vom 01.07.1949.

Das Sträßchen M - M 1 (Ebersteinstr.), das nur als Wohnstraße dienen soll, erhält eine Breite von 5 m mit Vorgärten von 2 - 4 m, Am Ende erhält dasselbe eine Verbreiterung bis auf 9 m, damit Fuhrwerke, die Baustoffe für die Erstellung von Häusern zufahren, umkehren können.

Das Sträßchen wird dem Gelände angepaßt, Es erhält auf den ersten 15 m eine beträchtliche Steigung von 19 %, die sich jedoch mit Rücksicht auf die an das Sträßchen zu liegen kommenden Gebäude nicht vermeiden läßt. In seinem weiteren Verlauf ermäßigen sich die Steigungen auf 0,69 bzw. 1,66 %.

Das neu zu erschließende Baugelände wird an die vorhandene zentral Wasserversorgung angeschlossen. Die Entwässerung der Straße wird bis zur Erstellung einer Kanalisation oberirdisch in den Durlacher Weg und von hier in den Tiefentalergraben vorgenommen. Die Beleuchtung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz.

- 22.07.1949 Gemeinderatsbeschluß über die Feststellung der Bau- und Straßenfluchten gem. § 3 Ortsstraßengesetz und Aufbaugesetz wie folgt:
Baufluchten an der Strecke M - N
Straßenfluchten an der Strecke M - N 1
- 23.07.1949 bis
- 06.08.1949 Bekanntgabe und Offenlegung; keine Einwendungen
- 27.08.1949 Feststellung der oben angegebenen Bau- und Straßenfluchten gem. § 3 des Ortsstraßengesetzes und § 10 des Aufbaugesetzes
- 02.12.1949 Bekanntmachung der endgültigen Festlegung der Bau- und Straßenfluchten; damit endgültig rechts-wirksam.

Zu dem Bebauungsplan wurden Bebauungsvorschriften aufgestellt, die aber nicht ins Genehmigungsverfahren eingeflossen sind. Sie können daher nur als Richtlinie bei der Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 BBauG herangezogen werden.

Schriftliche Festsetzungen:

I.

1. In dem Baugebiet dürfen nur Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden und landwirtschaftliche Gebäude errichtet werden. Gewerbebetriebe können zugelassen werden, soweit dies mit den Bedürfnissen des Wohngebietes zu vereinbaren ist.

Mit Rücksicht auf eine einheitliche Bebauung und zur Bildung größerer Baukörper sind Nebengebäude mit dem Hauptgebäude entweder unter einem Dach zu vereinigen oder in einen baulichen Zusammenhang zu bringen. Im übrigen ist der Bebauungsplan vom 01.07.1949 maßgebend.

2. Für Stellung und den Abstand der einzelnen Gebäude von den Nachbargrenzen gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan. Der seitliche Abstand der Gebäude von der Nachbargrenze beträgt mindestens 2,50 m.
3. Mehrere Gebäude dürfen bis zu einer Gesamtlänge von 20 m zusammen gebaut werden, sofern Sicherheit dafür besteht, daß sie gleichzeitig ausgeführt und im Äußeren einheitlich gestaltet und unterhalten werden.
4. Bei geschlossener Bebauung sind die Baukörper so auszubilden daß ein einheitliches Straßenbild entsteht.

II.

1. An den Straßenzügen M - N 1 sind die Gebäude eingeschossig zu erstellen.

2. Die Gebäudenone darf, von der Straßenkrone bis zur Dachtraufe gemessen, an keiner Stelle mehr als 4,50 m betragen. Die Sokkelhöhe beträgt 0,80 m über der Straßenkrone.
3. Bei eingeschossigen Gebäuden kann in Ausnahmefällen ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m gemessen zwischen der Oberkante der Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sperrn, zugelassen werden.
4. An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum ganzen Gebäude stehen.

III.

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück darf die Gestalt des natürlichen Geländes nicht beeinträchtigt werden. Bei Anlage von Stützmauern, Böschungen und dergl. muß auf die Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden.

IV

1. Die Gebäude sind mit Satteldächern bzw. mit Walmdächern mit 45 - 50° Neigung auszubilden, wobei im einzelnen für die Dachform und die Firstrichtung die Angaben im Aufbauplan maßgebend sind. Bei Walmdächern ist für die abgewalmte Seite eine steilen Dachneigung vorzusehen. Die Dächer der Nebengebäude sollen die gleiche Neigung erhalten wie das Hauptdach. Pultdächer sind nicht zulässig.
2. Die klare Wirkung des Daches soll durch Dachaufbauten und Gaupe nicht beeinträchtigt werden. Ihre Gesamtlänge darf bei Satteldächern nicht mehr als $\frac{1}{3}$, bei Walmdächern an den Langseiten nicht mehr als $\frac{1}{4}$, an den Schmalseiten nicht mehr als $\frac{1}{6}$ der zugehörigen Gebäudeseitenlänge betragen. Die Dachaufbauten und Gaupen sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht. Die Seitenansichten der Aufbauten und Gaupen sollen in Farbe und Material mit der Dachdeckung übereinstimmen.

V.

1. Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaus zuverputzen.
2. Die Fensteröffnungen sind in der Verteilung und Größe dem Maßstab des Gebäudes und der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen und möglichst mit Klappläden zu versehen. Die Fenster sind tunlichst gleichartig aufzuteilen.
3. Für die Dachdeckung sind Tonziegel (Biberschwänze) zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung sowie die Farbgebung der Gebäude werden im einzelnen von der Baupolizeibehörde bestimmt. Aufdringlich wirkende Farben wie z.B. blau, violett, sattgrün, grellrot sind unzulässig.

VI

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Als Straßeneinfriedigung ist ein Zaun mit senkrechten halbrunden Hölzern mit Holfpfosten 1,20 m hoch mit Heckenhinterpflanzung vorzusehen. Die seitliche Einfriedigung ist bis auf Gebäudetiefe entsprechend der Straßeneinfriedigung auszuführen.
2. Die Vorgärten und sonstigen unüberbaut zu lassenden Flächen an den Straßen sind geordnet anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Für die Bepflanzung der Gärten einschl. der Vorgärten sind fremdartige Sträucher und Bäume zu vermeiden. Für die Heckenpflanzung eignen sich bodenständige Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Dorn, Liguster.

VII

Die Baueingabepläne müssen die Ansichten sämtlicher Gebäudeseiten enthalten. Im Plan der Straßenansicht ist auch die Ansicht der Nachbargäuser darzustellen. In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen, Geländeschnitte, Lichtbilder und Modelle verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

VI

Bebauungsplanvorschlag für die südwestliche Seite
der Bergstraße

Für die südwestliche Seite der "Bergstraße" (heute Zwäbrückener Str.), Bereich M - F - D, liegt ein Bebauungsplan vor, der lediglich vom Bauausschuß und vom Planfertiger Hemmel am 26.10.1964 unterschrieben wurde. Er ist somit nicht rechtskräftig und kann nur als Richtlinie bei der Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 BBauG herangezogen werden (siehe Einzeichnung der Baukörper im Bebauungsplan).