

# Lageplan

1:500

über das Gewinn „Flößlein u. Fries“ der Gemarkung Eiersheim  
Birnberg "



BEBAUUNG //

2 - GESCHOSSIG VON 278-10439

30° DACH

1- GESCHOSSIG AB 10440

Vervielfältigungen, Vergrößerungen  
und Verkleinerungen sind verboten

Es wird bestätigt, daß die Darstellung der Grenzen  
der besonders bezeichneten Flurstücke mit der Fest-  
legung im Liegenschaftskataster übereinstimmt.  
Tauberbischofsheim, den 14. Juli 1961

Staatliches Vermessungsamt  
im Auftrag  
Helle, Reg. Verm. O. Insp.  
(Wirtmann)



Eiersheim 16. Aug. 1961



DER BÜRGERMEISTER /

*Fischer*

DER ARCHITECT /

*G. Heinrich*  
GERHARD HEINRICH · ARCHITECT · BAUMEISTER  
KOLSHEIM/BADEN AM KATTENBERG · TEL. 328

Gfz: 0,5

27.6.1960

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

als Bestandteil der Satzung zu dem Teilbebauungsplan der Gemeinde Eiersheim, Landkrs. Tauberbischofsheim, für die Gewanne Flößlein und Birnberg.

1. In dem Neubaugebiet dürfen außer kleinen Nebengebäuden (vgl. hierzu Abs. 6 ) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Einzelne gewerbliche bzw. landwirtschaftl. Betriebe können erlaubt werden, soweit sie sich mit dem Charakter des Wohngebietes vereinbaren lassen.
2. Die Errichtung von Betrieben, die die Nachbarhäuser durch Geräusche, Rauch- oder Dampfentwicklung, bzw. starke Erschütterung oder ähnliche Einwirkungen belästigen, ist untersagt.
3. Die zulässige Überbauung eines Grundstückes soll in der Regel nicht mehr als 25 % der Grundstücksfläche betragen.

GFZ : 0,5

### 4. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstände:

Das Neubaugebiet sieht entsprechend dem Aufbauplan nur eine offene Bauweise vor. Doppel- oder Reihenhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bei gleichzeitiger Errichtung und einheitlicher Gestaltung derselben. Für die zulässige Geschoszahl und die Gebäudestellung ( Firstrichtung ) ist der Aufbauplan maßgebend. Bei offener Bauweise darf der seütl. Grenzabstand der Hauptgebäude das Maß von 3,00 m nicht unterschreiten, wobei jedoch als Mindestabstand zwischen 2 Hauptgebäuden ein Maß von 8,00 m einzuhalten ist.

### 5. Gebäudegestaltung - Hauptgebäude:

Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck sein, wobei die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Häusern mind. 9,00 m und bei den zweigeschossigen Gebäuden mind. 11,00 m betragen soll. Doppel- bzw. Reihenhäuser dürfen nicht mehr als 30,00 m Länge haben.

Die Gebäudehöhe darf vom Gelände bis zur Traufe

- a. bei eingeschossigen Häusern bis 4,50 m
  - b. bei zweigeschossigen Häusern bis 7,00 m
- betragen.

Die Sockelhöhe bis O.K. Erdgeschoßfußboden ist möglichst niedrig zu halten und soll in der Regel nicht mehr als 0,60 m betragen.

Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude zur Talseite mit einem Hauptgeschoß mehr, als im Aufbauplan vorgesehen, in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird dann als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen Gelände bis O.K. Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

An- und Vorbauten sind an den Häusern nur erlaubt, wenn sie in einem entsprechenden Größenverhältnis zum Hause stehen und sich architektonisch einfügen.

Fensteröffnungen sind in Bezug auf Größe und ihrer Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

Die Dachneigung kann bei eingeschossigen Gebäuden ( mit oder ohne Kniestock ) bis  $48^{\circ}$  betragen. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von höchstens  $33^{\circ}$  zulässig. Gebäudegruppen müssen immer die gleiche Dachneigung haben.

Als Dachdeckung müssen engobierte Tonziegel verwendet werden.

Ein Kniestock ist bei zweigeschossiger Bauweise untersagt. Dagegen kann bei eingeschossiger Bauweise ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m ( gemessen zwischen O.K. Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Sparrenunterseite ) zugelassen werden.

Nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Lohnungen und Wohnräume eingebaut werden.

Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von

Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Diese sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens zwei oder drei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

6. Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältniss zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Nebengebäude dürfen nicht vor der Planung des Hauptgebäudes erstellt werden. Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht ausnahmsweise um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Ein Kniestock ist bis zu höchstens 1,00 m erlaubt. Die Traufhöhe soll höchstens 3,50 m betragen, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Wenn die Garage nicht in das Wohnhaus gebaut werden kann, darf das Nebengebäude als Garage und als Kleintierstall gebaut werden. Die Grundfläche soll das Maß von 6,00 m x 6,00 m oder 5,00 m x 7,00 m nicht überschreiten. Beim Zusammenbau von zwei Nebengebäuden soll eine Gesamtlänge von 12,00 m nicht überschritten werden. Die Dachneigung ist den Wohnhäusern anzupassen.

Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO) vom 17. 3. 1939 (RGBl. I S. 219).

7. Verputz und Anstrich der Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln ( verputzen, abschlämmen, verschindeln oder dergl. ) und in hellen Farben ( Pastellfarben ) zu halten.

Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

8. Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, oder einfache Holzzäune ( Lattenzäune ) mit Heckenhinterpflanzung, - oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

In bebauten Straßenzügen ( Baulücken ) sind die Einfriedigungen, denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

9. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude - nach Möglichkeit - als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

10. Abwasserbeseitigung: Die Gemeinde plant bei ausreichender Bebauung der Grundstücke einen Entwässerungskanal in der Strasse zu verlegen, dessen Auslauf talwärts in den Bach erfolgt.

Die häuslichen Abwässer ( Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw. ) sind <sup>in</sup> eine Hauskläranlage entsprechend DIN 4261 zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen.

Bis zur Verlegung des Ortskanalnetzes sind die Fäkalabwässer in einer wasserdichten Grube zu sammeln, und die Hausabwässer in die Wegrinne zu leiten oder auf dem Grundstück unterzubringen.

Eine Versickerung von Fäkalabwässern darf jedoch nicht erfolgen.

Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

11. Planvorlage: Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

In besonderen Fällen ( z. B. Hangbebauung ) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, 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.

12. Nachsichten: Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung der Gemeindeverwaltung auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Befreiung von Bestimmungen dieser Polizeiverordnung erteilen.

Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

13. Schlußbestimmungen: Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchstabe d, e, g und k der LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.