S a t z u n g

über den Bebauungsplan " Holländergrund und Raphaelsacker "
der Gemeinde Odenheim

I. Aufgrund § 10 des BBauG vom 23.6.1960 (BGbl. I S 341) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) sowie § 111 der LBO Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S 151) beschliesst der Gemeinderat der Gemeinde Odenheim in seiner Sitzung vom 23. Juli 1969 den Bebauungsplan " Holländergrund und Raphaelsacker " als Satzung.

II. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:
Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke in den zum Teil bebauten Gewannen " Holländergrund und Raphaelsacker " :

8062/37 - 42, 8062/47 - 49, 8204, 8204/1, 11044-11055, 11057-11063, 11068/1, 11069 - 11073, 11620 - 11631, 11633-11640, 11642 - 11644, 11646 - 11648.

III. Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nachfolgenden schriftlichen Festsetzungen.

IV. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der in § 12 BBauG vorgeschriebenen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Gleichzeitig wird der unter dem 24.9.1954 genehmigte Bebauungsplan " Holländergrund und Raphaelsacker " ausser Kraft gesetzt, soweit er den Festsetzungen dieser Satzung widerspricht.

V. Schriftliche Festsetzungen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes gilt als allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO).

§ 2 Mass der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 gem. § 17 BauNVO festgesetzt.
Zugelassen sind Wohnbauten bis zu 2 Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

§ 3 Bauweise

Für den gesamten Planbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Baulinie, Baugrenze, Bautiefe

Als Baulinie gilt die Vorderkante der bestehenden Wohngebäude. Die Baugrenze wird, gemessen von der Strassenbegrenzungslinie, auf 25 m festgesetzt. Für die Wohnbebauung ist eine Bautiefe bis zu 16 m zulässig.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Alle zweigeschossigen Wohngebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Die Dachneigung beträgt 23 - 30 Grad. Als Dacheindeckung sind engobierte Ziegel oder diesen in Farbe und Form ähnliches Material zugelassen.
Kniestöcke sind bis zu 30 cm Höhe zulässig.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1) Garagen sind, wenn sie nicht im Wohngebäude untergebracht werden, im Grenzabstand mit einer Wagenlänge Mindestabstand von der Strassenbegrenzungslinie zulässig. Sie sind eingeschossig auszuführen und sollen ein Flachdach erhalten. Benachbarte Garagen sind zu einem Baukörper zu vereinigen und müssen sich in der Gestaltung einander anpassen.

2) Nebengebäude sind eingeschossig auszuführen und dürfen nicht mehr als 40 qm Grundfläche haben. Ein Kniestock ist bis zu 1.00 m Höhe zulässig. Die Traufhöhe darf jedoch 3.50 m nicht überschreiten. Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung bis zu 30 ° zu versehen.
Die Dacheindeckung muss der der Wohngebäude in Form und Farbe gleichen. Nebengebäude dürfen grenzbündig erstellt werden. Benachbarte, zusammengebaute Nebengebäude müssen sich in der Gestaltung einander anpassen.

§ 7 Ausnahmen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Einzelfällen folgende Ausnahmen zulassen:

1) Abweichung von der Dachneigung
2) Abweichung von der Dacheindeckung
3) Abweichung von der Bautiefe

Odenheim, den 23. Juli 1969

GEMEINDE ODENHEIM

Der Gemeinderat:

~~Der~~ Bürgermeister

Gemeinde Odenheim

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Holländergrund und Raphaelsacker"
der Gemeinde Odenheim

In dem Gebiet östlich der Wolfgangstraße - südlich der Eppinger Straße, das im wesentlichen den Bereich der Bebauungspläne "Ortserweiterung" -soweit die Feststellungen dieses Plans das Gewann "Holländergrund" betreffen- vom 30.3.1949 und "Ortserweiterung in den Gewannen Holländergrund und Raphaelsacker" vom 18.6.1954 umfaßt, sind bisher größtenteils 1 1/2 - geschossige Wohngebäude errichtet worden, wobei relativ viele kurze Zeit nach dem letzten Weltkriege erstellt wurden. Da diese Gebäude meistens nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen genügen, beabsichtigen die Eigentümer durch Erweiterung ihrer Häuser diese Ansprüche zu befriedigen.
Die Beschaffenheit der vorhandenen Baugrundstücke läßt jedoch nur in den seltensten Fällen eine Erweiterung nach der Seite zu, sodaß die Schaffung verbesserter Wohnverhältnisse lediglich durch Aufstokken und durch Erweiterung in die rückwärtigen Grundstücksteile möglich ist.
Die Gemeinde sieht sich deshalb veranlaßt, durch entsprechende Festsetzungen die Voraussetzungen für diese Vorhaben zu bestimmen. Hierbei ist zu bemerken, daß aufgrund der vorhandenen Bebauung in dem bezeichneten Gebiet, wo an einzelnen Straßenzügen und geraden an den exponiertesten Punkten 2-geschossige Wohngebäude stehen, die Zulassung der 2-geschossigen Bebauung für die Wohngebäude in dem gesamten Baugebiet als in städtebaulicher Hinsicht unbedenklich verantwortet werden kann.
Die Grundzüge der Bebauung, die seit Jahren für diesen Bereich der Gemeinde festliegen, werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht berührt, sodaß eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht für erforderlich erachtet wird.

Odenheim, den 23. Juli 1969

Bürgermeister