

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan "Obere Neue Äcker" nach dem Lageplan des Vermessungsbüros Keller & Schurer, Sindelfingen vom 6. 5. 1965.

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt:

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Baugebiet: Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

Ausnahme: Der im Lageplan mit WA bezeichnete Platz ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Für das Baugebiet wird gem. § 17 BauNVO festgesetzt:

	<u>Grundflächenzahl</u> (GRZ)	<u>Geschoßflächenzahl</u> (GFZ)
Eingeschossige Bauweise	0,40	0,40
Zweigeschossige "	0,35	0,70
Dreigeschossige "	0,30	0,90

3. Vollgeschosse: Die im Lageplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z) ist zwingend.

4. Bauweise: Nach § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wie im Lageplan eingetragen.

5. Dachgeschosse: Selbständige Wohnungen dürfen im Dachgeschoß nicht eingebaut werden.
Kniestöcke sind nicht zulässig.
Einzelzimmer an den Giebeln können zugelassen werden.

II. Hauptgebäude und Garagen

A Hauptgebäude

1. Ausmaß: Es sollen möglichst gestreckte rechteckige Grundriszformen angestrebt werden.

2. Höhe: Die sichtbare Gebäudehöhe gemessen vom endgültigen Gebäudeanschnitt bis zum Traufpunkt darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 3,50 m
zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6,00 m
dreigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 9,00 m betragen.

Mit notwendigen Geländeaufüllungen oder Abtragungen ist Rücksicht auf die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu nehmen.

3. Stellung und Firstrichtung: Es gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan zum Bebauungsplan vom 6. 5. 1965
4. Abstände: Es sind die Grenz- und Fensterabstände nach den §§ 7 und 8 der LBauO einzuhalten.
5. Dächer: Die Hauptgebäude sind mit ziegelbedeckten Satteldächern mit einer Neigung von 28° bis 30° zu versehen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachfenster von max. 0,5 qm Größe können in beschränkter Zahl zugelassen werden.

B Garagen

1. Stellung: Es gelten die Einschriebe und Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan vom 6. 5. 1965.
2. Höhe: Die größte sichtbare Bauhöhe darf 2,60 m nicht übersteigen.
3. Dächer: Die Garagen sind mit Fultdächern zu versehen und mit rotbraunem Wellblech zu decken.

III. Gestaltung:

1. An den Außenseiten sind die verwendeten Materialien möglichst in ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen. (Holz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, Naturstein usw.). Im übrigen sind die Gebäude zu verputzen und in einem zurückhaltenden Farbton zu streichen.
2. Auffallende Farbtöne sind zu vermeiden. Bei Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern sind einheitliche Farbgebungen vorgeschrieben. Auf eine einheitliche Gestaltung der einzelnen Doppelhäuser ist Wert zu legen.
3. Als Dachdeckung sollen dunkelengoblierte Ziegel verwendet werden.
4. Möglichst kräftige Gesimshöhen und knappe Vorsprünge an Ortsgang und Traufe sollen angestrebt werden.
5. Benachbarte Garagen müssen in Dachneigung und Höhe so gestaltet werden, daß sie eine harmonische Einheit bilden.

IV. Einfriedigungen:

Die Einfriedigungen der einzelnen Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen hat mit einer Sockelmauer mit einer max. Höhe von 0,40 m über fertiger Gehweghöhe zu erfolgen. Die Sockelmauer soll möglichst aus Natursteinen oder Sichtbeton (Waschbeton) hergestellt werden.

Auf dieser Sockelmauer kann ein einfacher Holzzaun (Latten- oder Scherenzaun) angebracht werden. Hinter der Sockelmauer kann auch eine Hecke aus bodenständigen Sträuchern gepflanzt werden. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Landratsamts (Kreisbaumeisters).

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen (einschließlich Sockelmauer) darf gemessen von fertiger Gehweghöhe nicht mehr als 1 m betragen.

- V. Nebengebäude sind weder in Baustreifen noch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.