



- T e x t t e i l -

Vorbemerkung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1237 ber. I 1969, Seite 11).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BBauG und § 111 Abs. 1 LBO wie folgt ergänzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet. Zulässig sind nur Wohngebäude. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Gebäude i.S. des § 73 LBO, soweit diese unter § 14 BauNVO fallen, sind nicht zugelassen.

2. Bauweise:

Offene Bauweise.

3. Maß der baulichen Nutzung:

Für die Anzahl der Geschosse, den bebaubaren Anteil der Grundstücke und die Geschoßflächenzahlen gelten die Einzeichnungen im Bebauungsplan.

Sämtliche Gebäude dürfen nach der Talseite höchstens 2-geschossig in Erscheinung treten.

4. Gebäudehöhen:

Bei eingeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 1 Stockwerk unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe bergseitig ohne Sockel 3,00 m nicht überschreiten.

Bei zweigeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 2 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe bergseitig ohne Sockel 6,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnitt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens muß im Benehmen mit dem Städt. Hochbauamt festgelegt werden. Dazu hat der Bauherr exakte Geländeschnitte vorzulegen. Kniestöcke sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zugelassen.

5. Garagen:

Alle Garagen sind in massiver Bauweise oder in Leichtbauweise mit entsprechender Dacheindeckung auszuführen.

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Garagentiefe :  | 5,00 - 6,00 m   |
| Garagenhöhe :   | 2,30 - 2,50 m (an der Straßenseite gemessen)          |
|                 | (Das Maß von 2,50 m darf nicht überschritten werden). |
| Dachneigung :   | 6° - 10°  |
| Dachüberstand : | höchstens 30 cm                                       |

## 6. Dachausbildung und Dachaufbauten:

Für die Dachform und Dachneigung (DN) gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Die Dächer der zweigeschossigen Gebäude südlich des Schopenhauerwegs sind mit engobierten Ziegeln einzudecken. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech und Dachpappe ist unzulässig.

Die Traufgesimse (Dachvorsprünge) sollen entlang einer Straßenseite einheitlich hergestellt werden. Sogenannte Kastengesimse sind unzulässig.

Bei den zweigeschossigen Gebäuden können zusätzlich Wohnräume im Dachgeschoß gestattet werden, sofern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht verletzt werden.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Dachüberstand an der Traufe:                    höchstens 0,60 m

Dachüberstand am Ortgang:                    "            0,30 m.

## 7. Außengestaltung der Gebäude:

Die einzelnen Gebäude müssen in Baustoff, Form und Farbe aufeinander abgestimmt sein.

## 8. Einfriedigung und Grenzzäune:

Unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie die Vorgärten bebauter Grundstücke sind gegen die Straße einzufriedigen. Die Einfriedigung muß im Einvernehmen mit der Bauordnungsbehörde einheitlich gestaltet werden und darf die Verkehrssicherheit nicht behindern.

Die Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straße ist mit einer 0,30 - 0,40 m hohen Sockelmauer und einer dahinter gepflanzten freiwachsenden, höchstens 0,80 m hohen Hecke aus bodenständigen Sträuchern (Berberis, Liguster) auszuführen. Die Sockelmauer ist innerhalb der einzelnen Straßenabschnitte bzw. Straßenseiten einheitlich auszuführen, sie kann aus hammerrechtem Natursteinschichtmauerwerk nach handwerksgerechten Regeln, aus gestocktem Beton oder aus schalungsrauhem, geputztem Beton hergestellt werden.

Die Einfriedigungstüren sind nur in Holz oder Rohrrahmen mit Welldrahtgeflecht zugelassen. Die Torpfosten sind als Mauerpfeiler in demselben Material wie die Sockelmauern auszuführen und dürfen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Die seitliche und rückwärtige Abtrennung der einzelnen Grundstücke voneinander muß entweder mit Hecken wie in Abs. 2 beschrieben, oder mit Maschendrahtgeflecht, das zwischen Rohr- oder T-Eisenpfosten eingespannt ist, erfolgen. Die Zaunhöhe darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Betonpfosten für die Einzäunungen sind nicht zugelassen.

## 9. Stützmauer und Aufschüttungen (im Bereich der Flurstücke Schopenhauerweg 7 und 9)

Stützmauern und Aufschüttungen dürfen erst in einem Abstand von mindestens 8 m von der talseitigen Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Bei Abhängungen darf ein Neigungswinkel von 1 : 2 nicht überschritten werden.

## 10. Aufhebung bestehender Bauleitplanungen:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle etwaig bestehenden Bauleitplanungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft; dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Reute Nord" (K III 21/66) vom 27.9./28.10.65 - gen. durch Erlaß des Reg.Präs. Südwürttemberg-Hohenzollern vom 28.9.1966 Nr. I 32/3005.2 - 1797/66 hv. 1045/66 - und dessen Änderung und Erweiterung (K III 21/68) vom 13.9.1967 - gen. durch Erlaß des Reg.Präs. Südwürttemberg-Hohenzollern vom 5.4.1968 Az. I 32/3005.2 - Nr. 2045/67.