

Bebauungsplan

für das

Baugebiet zwischen Gellert-, Espan-, Karl-Marx- und Römerstraße

- Textteil -

In Ergänzung der Planzeichnung gelten für das Plangebiet folgende textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1. Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.1.3 Ausnahmen
im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in Verb. mit § 2 Abs. 4 LBO)
Entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise.

1.3. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG)

Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

1.4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO,

wie offene oder geschlossene Schuppen, Gartenhäuschen oder Hütten und dergl., gleichgültig welcher Art und Ausführung, dürfen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

1.5. Garagen

Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen errichtet werden. Die Errichtung anderer Gebäude auf diesen Baustreifen ist unzulässig.

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

Garagentiefe : 5,00 – 6,00 m

Garagenhöhe : 2,30 – 2,50 m (an der Straßenseite gemessen)

Dachform : Pult- oder Flachdach (Traufe zur Gartenseite)

Dachneigung : 6° - 10°

Dachüberstand : Höchstens 0,30 m

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei den Hauptgebäuden darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche nicht mehr als 6,60 m betragen.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf bei ebenem oder annähernd ebenem Gelände nicht mehr als 1,10 m über dem fertigen Außengelände liegen.

2.2 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Dachform gelten die Einzeichnungen im Plan.

Die Dächer sind mit einer Dachneigung von ca. 33° auszubilden und mit engobierten Ziegeln einzudecken. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech und Dachpappe ist unzulässig.

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

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Dachüberstand an der Traufe : höchstens 0,60 m

Dachüberstand am Ortgang : höchstens 0,30 m

Kniestöcke sind bis höchstens 0,40 m zugelassen.

2.3 Außengestaltung der Gebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die einzelnen Gebäude müssen in Baustoff, Form und Farbe aufeinander abgestimmt sein. Auffallende, insbesondere kalte und grelle Farben sind zu vermeiden.

2.4 Vorgärten (111 Abs., 1 Nr. 4 LBO)

Die im Plan ausgewiesenen Vorgärten sind als solche anzulegen.

2.5 Einfriedigungen und Grenzzäune (§ 111 Abs. 1 Nr. 4LBO)

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

Die ,Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straße ist mit einer 0,30 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 hammerechtem Natursteinschichtmauerwerk, aus gestocktem Beton oder aus schalungs-rauem geputzten Beton hergestellt werden.*

Entlang des 3,5 m breiten Gehwegs im Zuge der aufgehobenen Gallertstraße zwischen Espan- und Römerstraße kann anstelle der Sockelmauer ein 0,80 m hoher Maschendrahtzaun mit T-Eisenpfosten oder ein 0,80 m hoher Kreuzholzaun gestattet werden.

Die Einfriedigungstüren sind nur in Holz oder 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 das das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Betonpfosten für die Einzäunung sind nicht zugelassen.

Aufgestellt:

Schwenningen a. N., den 28. Sept. 1965

Städt. Hochbauamt: