

Schriftliche Festsetzung für die bauliche  
Nutzung des Teilbebauungsgebietes in den Gewannen  
"Mühläcker", "Judenrain" und "Vierzehnmorgen"

1. Geltungsbereich:

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten für das im Lageplan (Anlage Nr. 3) durch die Signatur "Grenze des Geltungsbereiches" gekennzeichnete Fläche.

2. Art der baulichen Nutzung:

Dieses Wohngebiet wird nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 zum "Allgemeinen Wohngebiet" und nach § 3 zum "Reinen Wohngebiet" erklärt. Die Kennzeichnung dieser beiden Gebiete ist durch die Signatur "WA" und "WR" vorgenommen. Ausserdem ist die vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf für den Neubau einer Schule eingeplant.

3. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- a) die Zahl der Vollgeschosse Z
- b) die Grundflächenzahl GRZ

Die im Lageplan angegebene Zahl der Vollgeschosse Z wird als Höchstgrenze festgelegt.

Für die Grundflächenzahl wird der Wert 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Bauweise:

Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

a) eingeschossige Bauten

Es sind zugelassen reine eingeschossige Bauten, wobei die Sockelhöhe den Eintragungen in den Querprofilen angepasst sein muß sowie Hanghaustypen an den Stellen wo es die Geländeneigung zulässt. Hierbei darf jeweils auf der Talseite des Gebäudes das Kellergeschoß voll gezeigt werden

und es darf auch zu Wohnzwecken ausgenutzt werden.

b) zweigeschossige Bauten

Es sind zugelassen zweigeschossige Bauten. Das Kellergeschoss soll im Erdreich liegen. Die Sockelhöhe ist den Eintragungen in den Straßenquerschnitten anzupassen. Da wo es die Hangneigung erforderlich macht, ist durch entsprechende Auffüllarbeit die Sockelhöhe einzuhalten.

c) Dachausbildung

Es sind Satteldächer von  $25^{\circ}$  bis  $30^{\circ}$  Neigung zugelassen. Pult- oder Flachdächer können ~~da angeordnet~~ werden, wo es die übrige Bebauung zulässt bzw. wo das allgemeine Ortsbild nicht gestört wird. Dies gilt vor allem im Bereich der steileren Geländeneigung und nur bei Gebäudegruppen.

d) Nebengebäude

Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" sind die Nebengebäude als Garagen auszubilden. Weiterer erforderlicher Raum an Nebengebäuden ist an die Garage anzubauen und unter einem Dach zu vereinigen.

Folgende Grundflächengrößen dürfen nicht überschritten werden:

für Einzelgaragen	20 m <sup>2</sup>
für Garagen mit Nebengebäude	38 m <sup>2</sup> .

Bis zur Erstellung einer Garage ist für jede Wohnungseinheit ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Bereich des Grundstückes anzulegen. Die Dachneigung der Nebengebäude soll sich dem Hauptgebäude anpassen. Nebengebäude dürfen nicht als Wohnungen benutzt werden.

Ausnahmen im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" nach BNVO § 4 Abs. 3 Ziff. 6 werden gewährt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch die Baulinie und durch die Baugrenzen festgelegt. Eine unwesentliche Überschreitung der Baugrenze kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl GRZ (s. Absatz 3) nicht überschritten wird. Es ist darauf zu achten, daß der Abstand der Hauptgebäude untereinander nicht weniger als 10.00 m betragen darf. Für die seitlichen Grenzabstände haben die Bestimmungen der Kreis-  
+ von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde da zugelassen

Bauordnung und der Landes-Bauordnung Gültigkeit.

6. Einfriedigung:

Die Einfriedigung der Grundstücke darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Im Bereich von Straßeneinmündungen, Straßenkreuzungen und Kurven ist eine Höhe von 0,8 m zugelassen.

7. Vorgärten:

Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten verwendet werden. Sie sind ordentlich zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Anlagen sollen möglichst für einen Straßenzug gemeinsam gestaltet werden.

8. Grundstücksgröße:

Die Mindestgröße der Grundstücke soll 6,5 ar betragen.

9. Ausnahmegenehmigung:

Der Gemeinderat kann in besonders gelagerten Fällen von den obigen Bestimmungen Ausnahmen genehmigen.

Eubigheim, den 19. April 1967



Der Beauftragte  
für die Durchführung des Bebauungsplanver-

*[Handwritten signature]*  
Regierungsamtmann