

## F e s t s e t z u n g e n

zum Bebauungsplan " Am Eppinger Weg "

der Gemeinde G e m m i n g e n-----

Der Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen hat in der Sitzung vom 2. April 1965 nachstehende Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewann "Am Eppinger Weg" beschlossen:

### § 1

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBI. I S. 429) erklärt. Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:
  - a) Nebengebäude laut Bebauungsplan
  - b) Kleintierhaltung für den eigenen HausgebrauchIn dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten. Bei Straßenzug C-D 2-geschossige Doppelhäuser
  
2. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf in dem allgemeinen Wohngebiet (WA), das zum Baugebiet erklärt wurde, (§ 4, Abs. 1) folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte):
  - a) Bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,3
  - b) Bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,6 + 0,8Die Grundflächenzahl (GFZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:
  - a) Bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,3
  - b) Bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,3 + 0,4
  
3. Für den gesamten Bebauungsplan gilt unter Ausnutzung des Geländehöhenunterschiedes bei Straßenzug A-E-F-G-H beidseitig 1-geschossige Hangbauweise = I H.  
Bei Straßenzug I-K westlich 2-geschossige Bebauung.  
Bei Straßenzug E-I-K nordöstlich und östlich 1-geschossige Hangbauweise = I H.

THE HISTORY OF THE

1 Kniestock von höchstens 0,75 m ist bei 1-geschossiger Hangbauweise außer den Stockwerken zur späteren Ausbaueung des Dachgeschosses zugelassen. Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

- a) Straßenzug A-E-F-G-H und Straßenzug E-I-K nordöstlich und östlich 1-geschossige Hangbebauung, offene Bauweise mit Dachneigung  $35^{\circ}$  mit Ziegeldeckung.
- b) Straßenzug I-K westlich 2-geschossig, offene Bauweise, Dachneigung  $25 - 30^{\circ}$  ohne Kniestock mit Ziegeldeckung.
- c) Straßenzug C-D westlich, 2-geschossig, halb offene Bauweise, Dachneigung  $25 - 30^{\circ}$ , ohne Kniestock mit Ziegeldeckung.
- d) Straßenzug K-G nördlich 2-geschossig, offene Bauweise. Dachneigung  $25 - 30^{\circ}$  ohne Kniestock mit Ziegeldeckung. Südlich und westlich 1-geschossige Hangbebauung, offene Bauweise, Dachneigung  $35^{\circ}$  mit Ziegeldeckung.

## § 2

### Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf im allgemeinen nicht 3 m unterschreiten.
2. Die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze ist einzuhalten.
3. Für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe aus den Längsschnitten maßgebend.

## § 3

### Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.



2. Die Gebäudelängsseite soll bei 1-geschossigen Bauten in der Regel mindestens 9 m betragen. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
3. Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längsschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die 1-geschossigen Gebäude talseitig mit einem Untergeschoß in Erscheinung treten. Das Untergeschoß darf nicht mehr als 2,50 m i.L. haben (gemessen am Gelände oder Planie davor).
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
6. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in Wandflächen harmonisch zu gestalten.
7. Dachgauben sind nicht zulässig.
8. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zement- und silbergrau sind verboten.
9. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Schornstein als Außenwandschornstein vorgesehen ist und sich die vorgesehene Lage harmonisch in die Proportionen der Fassade des Wohnhauses einfügt.



§ 4

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude laut Bebauungsplan.  
Sie sollen sich dem Hauptgebäude auch in ihrer Höhe unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Dachneigung muß dem Hauptgebäude angepaßt werden.
2. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, laut Bebauungsplan vorgesehen. Garagen für LKW mit einem Eigengewicht über 3,5 to sind unzulässig.
3. Außer den im festgestellten Bebauungsplan vorgesehenen dürfen keine weiteren Gebäude, Nebengebäude oder Schuppen und dergleichen, errichtet werden. Jede äußere Veränderung oder Vergrößerung der Gebäude ist ohne Baugenehmigung unzulässig.
4. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen. Verputz und Anstrich der Gebäude ist harmonisch auf das Gesamtbild abzustimmen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert. Die Vorgartenflächen bzw. Grünstreifen vor den Häusern gegen die Straße sollen nicht eingefriedet werden.



Ist eine Einfriedigung unbedingt erforderlich, so ist die Sockelhöhe nicht höher als 30 cm ab Gehwegkante auszuführen und der darüber liegende Zaun höchstens 0,70 m, so daß die Gesamthöhe von fertiger Gehwegkante nicht mehr als 1 m beträgt. Die Einfriedigung ist genehmigungspflichtig und in der Regel bei Einreichung des Baugesuches mit vorzulegen. Bepflanzung mit lockeren Baum-, Strauch- und Staudenpflanzen ist erwünscht.

- a) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
  - b) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschritten werden, so daß der Sichtwinkel erhalten bleibt.
2. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten sowie dem Längsprofil der Straße und Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

## § 7

### Grundstückgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden. Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser von dem Grundstück auf die Straße fließen kann.



§ 8

Heizöltanks und Mülltonnen

1. Das Einlegen von Heizöltanks und dergleichen im Straßengelände ist nicht gestattet.
2. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht verunstalten. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen.
3. Bei Lagerung der Öltanks sind die Vorschriften einzuhalten und genehmigungspflichtig.

§ 9

Entwässerung

Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.), sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten. Hierzu sind die örtlichen Satzungen maßgebend.

§ 10

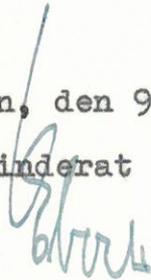
Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen aller Art sind nicht gestattet. Ausnahmen sind nur zulässig für selbständige Betriebe.

Diese Festsetzungen bilden einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemmingen, den 9.4.1965

Der Gemeinderat



"Genehmigt (§11 BBauC.i.V.mit  
§ 2 Abs.2.Ziff.1 der 2.Durch-  
führungsverordnung zum Bundes-  
baugesetz.

Sinsheim, den 18. Oktober 1965  
Landratsamt-IV A 1 -

1. A  
Kaiser



Kaiser