

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

## zum Bebauungsplan Gewann "SPÄHNÄCKER" der Gemeinde G E M M I N G E N

Der Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen hat in der Sitzung vom 3. Oktober 1963 nachstehende Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewann "Spähnäcker" beschlossen:

### § 1

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet (Zeichen WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) erklärt.

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:

- a) Nebengebäude laut Bebauungsplan
- b) Kleintierhaltung für den eigenen Hausgebrauch

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplans einzuhalten.

2. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf in dem zum reinen Wohngebiet (WR) erklärten Baugebiet (§ 2 Abs.1) folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte):

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,25

Die Grundflächenzahl (GFZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,25

3. Für den gesamten Bebauungsplan gilt unter Ausnutzung des Geländehöhenunterschiedes zur Nordseite (Hang) eingeschossige - zur Südseite (talseitig) zweigeschossige Bebauung, außer Straßenzug A-B südseitig wie vorstehend, jedoch mit zusätzlichen Kniestock 75 cm in der Gruppe ohne Dachgaupen.

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

**Straßenzug A - B**

- a) südseitig, offene Bauweise mit Dachneigung 35 Grad mit Ziegeldeckung,
- b) nordseitig, offene Bauweise mit Dachneigung 25 GRAD mit Ziegeldeckung,
- c) Straßenzüge C - D - D1 - D2 - D3 - D beiderseits offene Bauweise mit Dachneigung 25 Grad mit Ziegeldeckung.

§ 2

Bebauung der Grundstücke

- 1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,00 m nicht unterschreiten.
- 2. Die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie ist als zwingene Baulinie 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 eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
- 3. Die Sockelhöhe der Gebäude (OK Erdgeschoß- bzw. Untergeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1 Stufenhöhe (15 - 20 cm) über dem anschließenden fertigen Gelände liegen.

Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längenschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.

4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Untergeschoß in Erscheinung treten. Das Untergeschoß darf nicht höher als 2,50 m lichte Höhe 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. Dachgaupen sind nicht zulässig.
8. Als Dachdeckungsmaterial sind 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 (Höchstgrundfläche 25 m<sup>2</sup>)  
Sie sollen sich dem Hauptgebäude auch in ihrer Höhe unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.  
Höhe des Firstes höchstens 3,00 m vom fertigen Gelände.  
Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen 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 Tonnen 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. Die Vorgartenflächen bzw. Grünstreifen vor den Häusern gegen die Straße dürfen nicht eingefriedet werden. Sie sind nur mit einer Steinkante einzufassen und als Rasenflächen mit lockeren Baum-, Strauch- und Staudenpflanzen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Sämtliche anderen Grenzen gegen öffentliche Straßen und Wege müssen ausschließlich mit freiwachsenden, nicht regelmäßigen gestutzten Hecken von ca. 1 m Höhe laut Bebauungsplan angelegt werden.

Rückwärtige Grenzen, die nicht an öffentlichen Wegen liegen und Zwischengrenzen, brauchen nicht eingefriedigt werden. Einfriedigungen an diesen Stellen sind nur in Maschendraht oder als Hecken beides von ca. 1,00 m Höhe zulässig. .

Auf den im Plan gekennzeichneten Gehwegen behält sich die Gemeinde Baumbepflanzungen von noch festzulegender Art, Größe und Anzahl vor, welche von dieser zu erhalten und zu pflegen sind.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.

2. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten sowie dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

## § 7

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.  
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Bei Anpflanzungen 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 aus dem Grundstück auf die Straße fließen kann.

## § 8

### Heizöltanks und Mülltonnen

1. Das Einlegen von Heizöltanks und dgl. in das Straßengelände ist nicht gestattet.

Bei Lagerung von Heizöl sind die jeweils geltenden Bestimmungen der Ölbehälter - Richtlinien, derzeit vom 20.10.1959 - einzuhalten und die baupolizeiliche Genehmigung hierüber auch über die Einlegung und den Einbau von Ölbehältern einzuholen.

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.

## § 9

### Entwässerung

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

Stallabwässer sind in wasserdichten Gruben ohne Überlauf zu sammeln; die bei Bedarf unschädlich zu entleeren sind.

Abwässer aus Garagen sind zuvor noch über einen Schlammfang mit nachgeschaltetem Benzinabscheider gemäß DIN 1999 zu leiten. Benzin, Benzol-Rohöle u. a. m. dürfen nicht in die Ortskanalisation geleitet werden. Die örtl. Kanalisationssatzung ist zu beachten.

Schädliche Abwässer sind vor der Einleitung in die Ortskanalisation so vorzureinigen, daß Schäden am Kanalnetz, an der Klär-

anlage und im Vorfluter nicht entstehen können. Nach § 43 Abs. 2 WG. bedürfen solche Anlagen der vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung. Im übrigen sind die örtl. Satzungsbestimmungen der Kanalisation einzuhalten.

§ 10

Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten aller Art sind nicht gestattet.

Diese Festsetzungen bilden einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemmingen, den 3. Oktober 1963



Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

*E. Ernst*