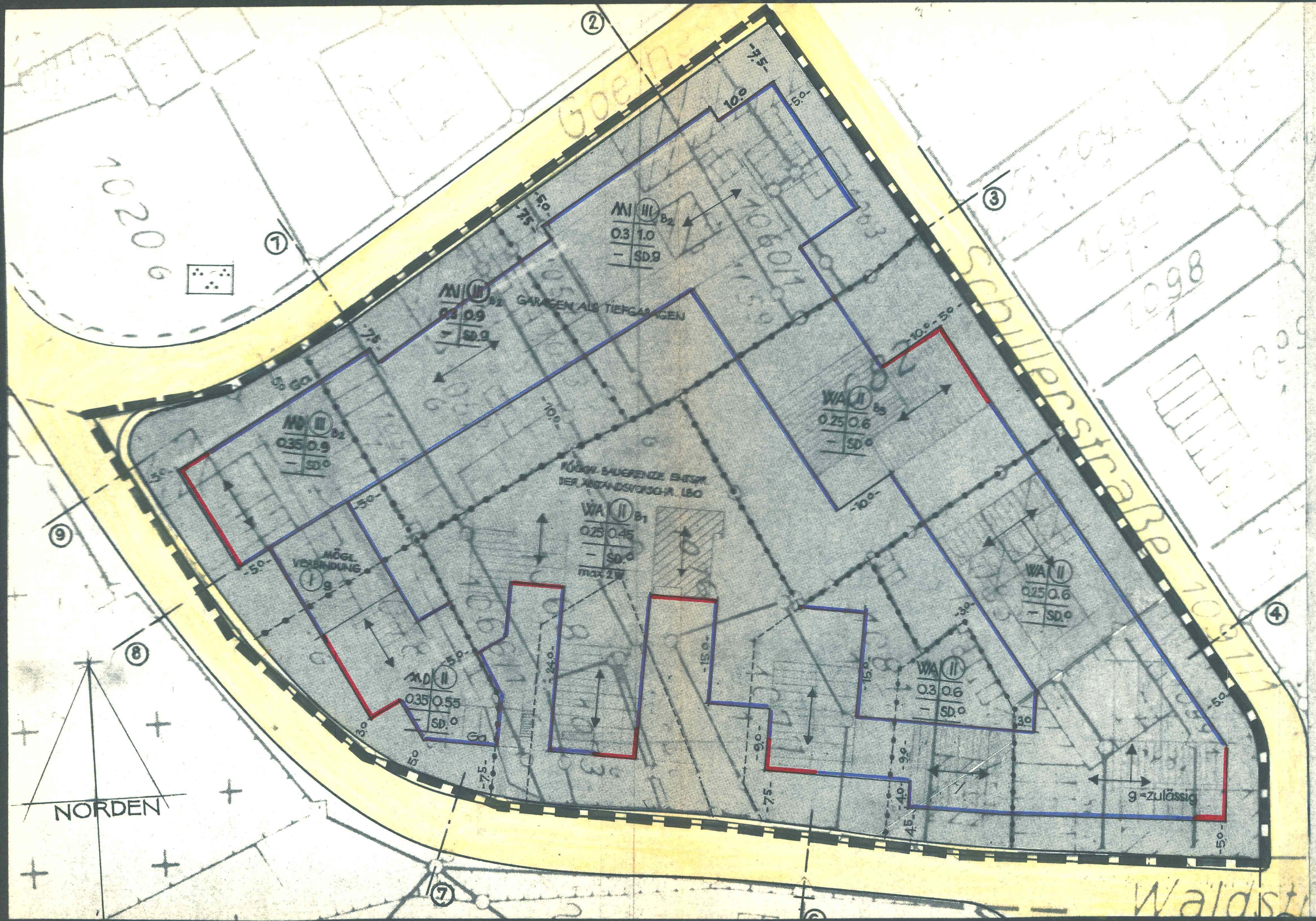


# STADTPLANUNG BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN:

## BEBAUUNGSPLAN HOHENKREUZ/ PFRÜNDT. MASSST.=1:500



- ZEICHENERKLÄRUNG:** (Baunutzungs- u. Planzeichen VO \*)
- Baulinie
  - Baugrenze
  - Abgr. untersch. Nutzung
  - - - - - gept. Neuzeinteilung
  - ↔ Haupt- u. Neben- firstrichtung
  - Ⓜ Zwingende Stockw.zahl.
  - SD.0 Satteldach - offene bzw.
  - SD.9 geschlossene Bauweise.
- WA = Allgem. Wohngebiet
  - WR = Reines "
  - MD = Dorfgebiet
  - MI = Mischgebiet
- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Baugebiet                          | Zahl d. Vollgeschosse |
| GRZ                                | Geschöfl.zahl GFZ     |
| Baumasse                           | Dachform - Bauweise.  |
| max. Zahl der Wohnungen je Gebäude |                       |

AUFGESTELLT U. GEZEICHNET:

ABT. III - STADTBAUAMT,

*H. Förster*  
 EPPINGEN, 6. JULI 1971  
*[Signature]*  
 PEUCKERT, BÜRGERMEISTER \*



F E S T S E T Z U N G E N

(§ 9 Abs. 1 BBauG - BauNVO 2. Fassung - § 111 LBO - § 1 der 2. DVO der Landesregierung Baden-Württemberg vom 27. 6. 1961 zum BBauG - GABl. S. 208).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- .1 In dem Baugebiet "Hohenkreuz-Pfründt" sind als Art der baulichen Nutzung, allgemeine Wohnbaugebiete (WA), Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) festgesetzt.
- .2 Die zwingend vorgeschriebene Geschößzahl (Z) ist im Plan in römischen Ziffern im Kreissektor angegeben. Da bei einem Teil der festgesetzten Stockwerkszahlen Variationsmöglichkeiten und Ergänzungen zugelassen sind, wird auf die unter der Spalte Bemerkungen näher erläuterten erweiterten Möglichkeiten hingewiesen.
- .3 Für die Grundflächenzahlen (GRZ) gelten die Eintragungen, welche im Plankreuz der jeweiligen Baublöcke aufgeführt sind. Ebenfalls gilt dies für die Höchstgrenze der zulässigen Geschößflächenzahl (GFZ), wobei die Angaben nicht für das Einzelgrundstück, sondern für den jeweiligen Baublock gelten, wie dies auch durch die Abgrenzungslinie für unterschiedliche Nutzung kenntlich gemacht ist.

.4 Nutzungstabelle

Straßenzug	Art d. Nutzung (1. Abschn. BauNVO)	zul. GFZ	Dachneigung	Bemerkungen
<u>1. Waldstraße</u> (westwärtiger Teil)	MD III o	0,9	35 - 40°	Ergänzungsfestsetzung B 2 - Erläuterung siehe im Anschluß der Nutzungstabelle.

MD II o	0,55	30 - 35°	---
zwischen MD und MD ist ein erdgeschossiger Verbindungsbau zulässig bei geschlossener Bauweise	entsprechend der Hauptfestsetzung	Flachdach	Bei der Ermittlung der zulässigen GFZ ist der Hauptbaukörper und der Verbindungsbau als Einheit anzusehen.

<u>2. Waldstraße</u> (Mittelstück) WA II o	0,45	30 - 35°	Ergänzungsvorschriften B 1, nähere Erläuterung dazu im Anschluß an die Nutzungstabelle. Max. zulässige Zahl der Wohnungen je Grundstück in diesem Bereich 2.
---	------	----------	--

<u>3. Waldstraße</u> (östlicher Teil)	WA II o	0,6	30 - 35°	Für die 3 Eckgrundstücke zur Schillerstr. ist die geschlossene Bauweise zulässig
--	---------	-----	----------	--

<u>4. Schillerstraße</u>	WA II o	0,6	30 - 35°	für das Grundstück Flurstück-Nr. 1082 Ergänzungsvorschrift B 3; nähere Erläuterung im Anschluß an die Nutzungstabelle.
--------------------------	---------	-----	----------	--



5. Goethestraße MI III g

Eckgrund- 35 - 40°  
stücke zur  
Schillerstr.  
1,0; Mittel-  
block 0,9

Ergänzungs-  
vorschrif-  
ten B 2;  
nähere Er-  
läuterung  
im Anschluß  
an die  
Nutzungs-  
tabelle.

.5 Zusammenstellung der in der Spalte Bemerkungen aufgeführten Ergänzungsvorschriften.

B 1: Die Ergänzung für die zulässige Geschößzahl (Z) II bedeutet, daß für die hier entstehenden Baukörper ein ausbaufähiges Dachgeschoß zulässig ist, welches zum Vollgeschoß wird. Als Einschränkung dafür wird die Traufhöhe an der höchsten Geländestelle mit 3,25 m festgesetzt, der Kniestock maximal mit 0,65 cm. (Gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Fußpfette). Als Geländehöhe gilt die augenblicklich vorhandene natürliche Geländehöhe.

B 2: Diese Ergänzungsvorschrift betrifft die Bebauung entlang der Goethestraße. Die Zahl der Geschosse bezieht sich für die Ansicht von der Goethestraße her, bezogen auf die vorhandene Straßenhöhe. Die Kniestockhöhe in diesem Bereich ist bis maximal 0,35 m zulässig (gemessen von Oberkante Decke - Oberkante Fußpfette). Bedingt durch die Dachneigung ist der Ausbau des Dachgeschosses - soweit er nicht zum Vollgeschoß wird - zulässig. Die Ergänzungsvorschrift B 2 bedeutet fernerhin, daß ebenfalls zulässig ist einen Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten vierten Geschoß in Flachdachbauweise zu erstellen. Dieses vierte Geschoß darf ebenfalls nicht die Größe eines Vollgeschosses ausmachen. Wird die vorgenannte Flachdachlösung mit zurückgesetztem vierten Geschoß entsprechend dieses Bebauungsplanes erstmalig angewandt, so ist diese Ausführungsart auch für die restlichen Bauvorhaben in diesem Teilabschnitt verbindlich.

B 3: Diese Ergänzungsvorschrift beinhaltet sinngemäß die für B 2 getroffenen Ergänzungen. Das heißt, daß die zulässige Geschößzahl von II entweder in Form eines ausgebauten



Dachgeschosses - soweit es nicht zum Vollgeschoß wird - als auch unter gleichen Voraussetzungen als zurückgesetztes drittes Geschoß in Flachdachbauweise zulässig ist. Allerdings gilt für das Grundstück 1082 als Ausgangshöhe für die Berechnung der zulässigen Geschoßzahl die vorhandene Geländehöhe und nicht die Straßenhöhe der Schillerstraße.

## 2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan - Lageplan - verbindlich angegeben. Doppelhäuser sind nicht zulässig. Bei den Grundstücken im östlichen Teil des Baugebietes ist auch ein Nebenbaukörper im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

## 3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind unter Berücksichtigung der Geländeform und der Straßenhöhe so anzuordnen, daß keine hohen Sockel sichtbar werden und die Gebäude kein gestelztes Aussehen erhalten. Im übrigen gilt als Ausgangspunkt für die Bemessung der Geschoßzahl das vorhandene Gelände, soweit in den Ergänzungsvorschriften B 1 bis B 3 keine anderen Festsetzungen getroffen worden sind.

## 4. Stellplätze und Garagen

Werden auf dem Grundstück mehr als zwei Einstellplätze erforderlich, so sind diese nicht direkt vom Straßenrand, sondern über eine Grundstückseinfahrt zu erschließen. Für die Anordnung und die Stellung der Garagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich. In dem mittleren Baublock der Waldstraße ist die Anordnung der Garagen als Kellergarage zulässig. Für den MI - Baublock in der Goethestraße ist der Bau von Garagen verbindlich als Tiefgaragen festgesetzt, wobei die Dachfläche der Garagen, soweit sie über den Hauptbaukörper hinausragen mit Erde abzudecken ist und zu begrünen. Diese Tiefgaragen dürfen bis an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen, das heißt über die rückwärtigen Baugrenzen hinausreichen, sind jedoch in jedem Fall mit dem oberen Abschluß dem vorhandenen Gelände anzupassen.



### 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachneigung ist für die Mehrzahl der Baukörper mit 30 bis 35° angegeben, die Baublöcke in der West- und Ostecke des Baugebietes, sowie für die Mehrfamilienhäuser im Mischgebiet der Goethestraße ist mit 35 bis 40° festgesetzt. Entsprechend der Ergänzungsvorschriften ist abweichend von der Festsetzung "Satteldach" (SD) teilweise auch eine Flachdachlösung zulässig. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig und mit Flachdach errichtet werden, bzw. sind unter das Dach des Hauptbaukörpers einzu beziehen.

### 6. Müllbehälter

Für das Unterbringen von Müllbehältern sind in den Gebäudewänden Nischen oder auf dem Baugrundstück mittels Mauern und Türen oder Heckennischen geeignete Vorkehrungen zu treffen, so daß keine Mülltonnen frei herumstehen. Für die mehrgeschossigen Baukörper in Mischgebiet ist die Verwendung von Großraumbehältern (Containern) zu empfehlen.

### 7. Strom- und Fernmeldeleitung

Sämtliche Leitungen zur elektrischen Stromversorgung und für den Fernmeldebetrieb sind zu verkabeln. Die dafür notwendigen Einrichtungen (Kabelverteilerschränke oder ähnliches) die für die Stromversorgung und den Fernmeldebetrieb notwendig werden, jetzt aber noch nicht in Zahl und Ort festgelegt werden können, sind auch später auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zu gestatten.

### 8. Geschlossene Bauweise - Brandmauern

An den Stellen wo die Grenzbebauung festgelegt ist (geschlossene Bauweise = g), sind die Umfassungswände der Gebäude als eigenständige Brandmauern herzustellen. Sollte dabei das Nachbaranwesen erst später bebaut werden, oder im Besitz eines anderen Eigentümers stehen, so sind diese Wandflächen in gleicher Weise wie die Straßenfront (z. B. Putz und Farbe) zu behandeln.



9. Einfriedigungen

Im Bereich der Bebauung der Goethestraße sind Einfriedigungen an der vorderen Grenze unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, bzw. sind diese Flächen entsprechend der Nutzung der Gebäude als Stellplätze anzubieten. Im übrigen gelten als zulässige Einfriedigungen die großteils vorhandenen Stützmauern. Bei den restlichen Teilstücken, wo zudem Straßenoberkante mit der Geländehöhe gleichbedeutend ist, sind Einfriedigungen in der Form gestattet, daß sie maximal einschließlich ihres Sockels die Höhe von 1,0 m nicht übersteigen. Dabei ist jedoch zu beachten, daß die Sichtdreiecke zu den Straßeneinmündungen maximal 70 cm hoch angelegt werden. Zu diesen Verkehrsflächen hin ist eine Abgrenzung lediglich in Form von Hecken oder schmiedeeisernen Zäunen zulässig.

10. Kinderspielplätze

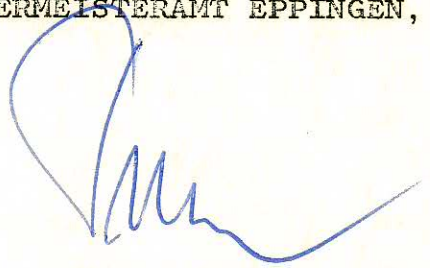
Bei den Grundstücken, welche für mehrgeschossige Bauweise die Möglichkeit zum Einbau mehrerer Wohnungen bieten, ist auf den Grundstücken ein eigener Kinderspielplatz anzulegen, soweit die Anzahl der Wohnungen die Größenordnung 4 überschreitet.

11. Straßenausbau

Die Straßen und Fußwege sind im großen Teil entlang dieses Baugebietes bereits vorhanden. An den Stellen, wo die Gehsteige noch auszubauen sind, andererseits keine rückwärtigen Stützmauern oder Gebäudefronten als Abschluß vorhanden sind, werden die Gehsteigrückkanten durch Leistensteine abgegrenzt. Ein Anspruch auf Stützmauern besteht nicht.


BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN,

den 15. Oktober 1971



(Peuckert)  
Bürgermeister

Aufgestellt: Abt. III - Stadtbauamt  
Im Auftrag



(Föringer)  
Stadtbaumeister