

Stadtplanung Eppingen

Bebauungsplan "Zylinderhof"

Festsetzungen

(§ 9, Abs. 1 BBauG., BauNVO.)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In dem Baugebiet "Zylinderhof" sind allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zusatz- und Ausnahmeregelungen sind in der Spalte Bemerkungen zur Nutzungstabelle des Absatzes 1.3 festgesetzt.

1.2 Die zwingend vorgeschriebene Geschößzahl (GZ) ist im Plan in römischen Ziffern im Kreissektor angegeben. Beim Zusatz D ist Ausbau des Dachgeschosses zulässig, bei der Zusatzbezeichnung U ist der Vollausbau des Untergeschosses auf der Talseite des Hanges zulässig. K bedeutet Kniestock zulässig.

1.3 Für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt § 17 Abs. 1 BauNVO. Soweit die Geschößflächenzahl (GFZ) nicht in einzelne Grundstücke eingeschrieben ist, gelten Straßenzugweise die Werte die in der Nutzungstabelle angegeben sind.

Nutzungstabelle

Straßenzug	Art der Nutzung (§§ 3, 4, 17 (4) BauNVO)	zul. GFZ	Dach- neigung	Bemerkungen
<u>1. Adelshofener-Straße</u>				
.1 sog. Zylinderhof	MI II g	0,70	47 °	GFZ IV-geschossig: 16 mit Flachdach zulässig
.2 Reihenhaus	WA II g	0,48	23 °	Sammelgarage Parkplätze GFZ 0,12
<u>2. Schubertstraße</u>				
.1 Ostseite A+B	WR I o	0,25	23 °	Parkplatz Kaiser- straße II, GFZ = 0,45, Kellerga- rage zulässig.

.2 Südseite B-B/C 1	WR I g	0,6	Flachdach	Sammelgaragen
.3 Nördlich kleiner Pfaffenberg B/C 1 - C	WR I Do	0,4	35 °	Kniestock max. 0,65 m Kellergarage zul.
.4 Südseite C-D	WR II o	0,45	23 °	Garagen im Keller zul., Eckhaus Mozartstr I D zul.
.5 Nordseite bis Mozartweg	WA I Uo	0,25	23 °	Kleintierstall (§ 4, Abs. 2, Ziff. 6 BauNVO) nur bei den Häusern Nr 6-12 allgem. zul..
.6 Nordseite Mozartweg bis Bachstraße	WA II o	0,45	23 °	Ställe wie vor.
3. <u>Johann-Sebastian-Bach-Straße</u>				
F-E Westseite	WA II o	0,45	23 °	Kleintierstall (§ 4 Abs. 2, Ziff. 6 BauNVO) allgemein und Kellergarage zul., Sammelgarage.
4. <u>Brahmsweg</u>				
.1 Nordseite G-H	WR I o	0,25	23 °	- 0 -
.2 Südseite G-J	WR I o	0,40	23 °	Walmdach, Garagen mit Flachdach.
.3 Westseite Wendekreis (Häuser 11-11b)	WR I g	0,6	Flachdach	Reihung von L-Häusern, Kellergarage zul..
5. <u>Hydnweg B-H</u>				
.1 Ostseite	WR I o	0,4	23 °	- 0 -
.2 Westseite	WR I g	0,6	Flachdach	Reihung von L-Häusern

6.	<u>Lortzingweg</u> (Fußweg/C 1 - J)	WR I g	0,6	Flachdach	Reihung von L-Häusern mit Sammelgarage
7.	<u>Mozartstraße C-K</u>				
.1	Ost(berg)seite	WR-I Do	0,40	35 °	Häuser Nr. 1 und 3 (In der Mitte neben kleinem Pfaf- fenberg) II mit GFZ=0,45, 23 °.
.2	West(tal)seite	WR I Uo	0,45	35 °	- 0 -
8.	<u>Johann-Strauß-Str.</u>				
	Ostseite D-L	WR II o	0,55	23 °	- 0 -

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die Baukörper sind im Bebauungsplan (Teil I) in ihrer Lage und Stellung durch farbige Rechtecke verbindlich angegeben. In der Regel gilt die offene Bauweise.

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.

4. Stellplätze und Garagen

Werden auf dem Baugrundstück mehr als 2 Einstellplätze erforderlich, so sind diese nicht direkt vom Straßenrand, sondern über eine Grundstückseinfahrt zu erschließen. Grenzt das Baugrundstück an einen öffentlichen Parkplatz, so ist nur eine Grundstückseinfahrt von höchstens 3,5 m Breite zulässig.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Dachneigung in der Regel 23 °.

5.2 Alle Dächer sind in rotbrauner Farbe auszuführen. Bei Flachdächern ist auch gedecktes Grün zulässig. Zementgrau und helles silbergrau sind nicht gestattet.

5.3 Kniestöcke höher als 0,37 m sind nur dort zulässig, wo sie im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. (k). Ihre Höhe darf auch bei den Nebengebäuden 0,65 m nicht überschreiten.

5.4 Nebengebäude dürfen nur 1-geschossig errichtet werden.

5.5 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, sodaß keine Mülltonnen frei herumstehen.

5.6 Außenanlagen

Die mit einem Gehrecht belasteten privaten Verkehrsflächen sind mit einem einheitlichen Bodenbelag, in der gleichen oder ähnlichen Weise wie die Gehwegfläche anzulegen.

5.7 El.-Leitungen

.71 Leitungen zur elektrischen Stromversorgung, auch Hochspannungsleitungen, sind zu verkabeln. Hiervon ausgenommen sind nur die vorhandenen Hausanschlüsse der drei Reihenhäuser am Nordrand des Baugebietes (Lgb.Nr. 26 623/1, 26 623 und 26 620/4-26 620/11), jedoch soll auch hier unterirdische Ausführung angestrebt werden.

.72 Fernmeldeleitungen sind im gesamten Plangebiet zu verkabeln.

.73 Bei Hausgruppen sollen Antennen als Gemeinschaftsantennen ausgeführt werden, Häuser mit 4 Geschossen und mehr müssen Gemeinschaftsanlagen erhalten.

6. Einfriedigungen

6.1 Einfriedigungen dürfen einschließlich ihres Sockels nicht höher als 1,00 m sein, gemessen ab Oberkante Gehsteig. Im Bereich des Sichtwinkels bei Eckgrundstücken darf die Gesamthöhe jedoch 0,70 m nicht übersteigen.

- 6.2 Einfriedigungen zur Straße sind unter Freihalten des lichten Gehwegprofils parallel zu den Randsteinen und an die Rückseite der Grenzsteine zu setzen, sodaß letztere ganz freibleiben. Wo im Bauungsplan (Teil I) eingetragen, sind Einfriedigungen in die Vorderflucht der Gebäude zu setzen und zum Gehweg darf nur eine niedere Steinkante vorgesehen werden.
- 6.3 Drahtzäune dürfen an der Straßenseite nicht verwendet werden. Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sollen sie mit Hecken hinterpflanzt werden.
- 6.4 Straßenböschungen und Einschnitte werden in die Grundstücke eingelegt, gegen Ersatz des dabei entstehenden Schadens. Will der Anlieger Einfriedigungsmauern errichten, sind diese möglichst niedrig zu halten, dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 6.5 Soll keinerlei Einfriedigung oder eine lebende Hecke ausgeführt werden, so ist das Grundstück unter Beachtung von Ziff. 6.2, 1. Satz mit Leistensteinen (Stelkante) gegen die öffentliche Wegefläche abzugrenzen.

Eppingen, den 30.8.1966/23.5.1968

Bürgermeisteramt

Abt. III A



(Peuckert)
Bürgermeister

K