

Rechtsverbindliche Festsetzung für die bauliche Nutzung des Teilbebauungsgebietes
"Berggewann"

1. Geltungsbereich:

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

2. Art der baulichen Nutzung:

a) "Reines Wohngebiet" (nach § 3 der Baunutzungsverordnung).

Diese Festsetzung gilt für die Straßenzüge K-K', L-L', F-F' und G-G' sowie für die ostwärts der Straße H-E-L gelegenen Bauplätze.

b) "Allgemeines Wohngebiet" (nach § 4 der Baunutzungsverordnung).

Diese Festsetzung gilt für die restliche Fläche des Teilbebauungsgebietes.

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. Die Geschöszahl ist jedoch in jedem Straßenzug bzw. innerhalb einer Häusergruppe (Wohnblocks) einheitlich festzulegen.

Für die Grundflächenzahl wird der Wert 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Bauweise:

Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

Die Stellung der Gebäude muß nach den Einzeichnungen des Lageplanes erfolgen.

a) eingeschossige Bauten

Bei diesem Haustyp darf auf der Hangseite das Kellergeschoß gezeigt werden.

b) 2-geschossige Bauten

Bei 2-geschossigen Bauten ist das Kellergeschoß auf der Talseite auf die Sockelhöhe einzufüllen. Die vorgeschriebenen Sockelhöhen sind aus den Straßenprofilen ersichtlich.

c) Dachausbildung

Die Gebäude beiderseits der Straßen G-G', F-F', H-E, E-L und L-L' können in besonders gelagerten Fällen mit Pult- oder Flachdächern eingedeckt werden. Im gesamten übrigen Gebiet sind Satteldächer mit 25 - 30° Neigung auszubilden. Asbest-Zement-Platten in heller Färbung sind als Eindeckungsmaterial nicht zugelassen.

Auf der Bergseite der Straße B-B' kann die Errichtung eines Kniestockes von 0,60 m zugelassen werden, die Dachneigung erhöht sich dann auf 35° bis 37° Neigung.

Der Gemeinderat behält sich die Entscheidung hierüber vor, um eine einheitliche Gestaltung des Straßenzuges zu erreichen.

d) Nebengebäude

Garagen sind um mindestens 2 m von der Baulinie zurückzusetzen, um den einer Abstellplatz innerhalb des Grundstückes zu erhalten. Einzelgaragen sollen in dem steiler geneigten Teil des Bebauungsgebietes auf der Hangseite möglichst in die Keller eingebaut oder in den Hang hineingebaut werden.

Die Dachneigung der Nebengebäude soll sich dem Hauptgebäude anpassen.

Die Einrichtung von Wohnungen in Nebengebäuden ist nicht zulässig.

Werden Nebengebäude als Einzelgaragen benutzt, so darf die Grundfläche nicht mehr als 16 m² betragen, wird an die Garage ein Abstellraum angebaut, so darf die Gesamtgrundfläche nicht mehr als 32 m² betragen.

Bis zur Erstellung einer Garage ist für jede Wohnung ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug innerhalb des Grundstückes anzulegen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche:

- a) 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 Grundfläche zahl 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.

- b) In dem unter Ziffer 4c angegebenen Gebiet, in dem Pult- und Flachdächer zugelassen sind, können zwei Grundstücke für den Bau eines Wohnhauses verwendet werden. In diesem Fall ist ein besonderer Antrag an den Gemeinderat zu stellen und von dort zu genehmigen.

6. Vorgärten:

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

7. Sonderbestimmungen:

Der Gemeinderat behält sich vor, die Erschließung und damit die Bebaubarkeit dieses Teilbebauungsgebietes in Teilabschnitten ausführen zu lassen.

Hainstadt, den 13. September 1967



I.V. *[Signature]*
Bürgermeister