

Art. 2

Betr. 5 Teilbebauungsplan der Gemeinde Eberstadt
Gewanne : In der Steige, ^{1. Abschnitt, an der Steige} am Sensesbrunnen.

Bebauungsvorschriften

I. Überbauung:

1. Obenerwähnte Baugebiete sind als allgemeine Wohngebiete (WA) mit offener Bauweise vorgesehen nach § 4 der Baunutzungsverordnung.
2. Die Bebauung im Gebiet: in der Steige, an der Steige und am Sensesbrunnen erfolgt 1-stöckig mit einer Dachneigung von ca. 25°. Die Dächer werden mit engobierten Pfannenziegeln bzw. Dunkelbraunem Eternit eingedeckt. Ein Kniestock ist bis zu 30 cm zulässig.
Die GRZ beträgt bis 0,30
3. Die Vorgartenbreite in den einzelnen Baugebieten beträgt lt. Teilbebauungsplan 6,00 m; diese Flächen sind mit Rasen einzusäen.
4. Die seitlichen Grenzabstände der Wohnbauten betragen mindestens 5,00 m.
6. Bei den Grundstücken Lageb. - Nr. 8987 und 8951 reicht der Wasserdruck in den oberen Geschoßen nicht aus. Bei einem Versuch durch die Feuerwehr wurde festgestellt, daß auf den oben erwähnten beiden Grundstückchen ein Wasserdruck von ca. 1 atü vorhanden ist. Bei der Bebauung der beiden Grundstücke wird den Bauherrn zur Auflage gemacht, daß zwischen den öffentlichen Versorgungshauptleitung und den Gebäuden eine Druckunterbrechungsschacht anzuordnen ist, dieser hat ein Schwimmverschlußventil zu erhalten. Er ist als Teil der zentralen Wasserversorgung zu betrachten u. nur für die Überwachung dieser Anlage zuständigen Personen zugänglich.

Die Hauswasserpumpe ist an den Druckunterbrechungsschacht anzuschließen, aber getrennt aufzustellen.

II. Bauweise :

1. Für alle Baugebiete ist offene Bauweise festgelegt.
2. In allen eingangs genannten Baugebieten ist das Hauptgebäude mit langgestreckter Rechtecksform vorzusehen.
3. Die Sockelhöhe der Wohnhäuser ist so niedrig wie möglich zu halten; dieser soll :
 - a) bei ebenem Gelände bis 0,60 m
 - b) bei Hangbauweise nicht mehr als 2,30 m betragen, auf der Talseite.
4. Die Größe der Nebengebäude einschließlich Garagen soll einen Grundriß von 7 x 6 m nicht übersteigen und einstöckig sein. Ein Kniestock ist bis zu 30 cm zulässig. Die Dachneigung soll 25 ° haben.
5. Die Grundstückseinfriedigung erfolgt mit einer ca. 30 cm hohen Betonmauer. Hinter dieser Mauer entlang der restlichen 3 Seiten können Tuja - oder Buchen-Hecken mit einem Abstand von 50 cm angepflanzt werden; diese dürfen in der Regel im ganzen nicht über 1,00 m hoch sein. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen soll die Einfriedigung nicht höher als 0,80 m sein.
6. Es ist möglich die Wohnhäuser tunlichst an den Längsseiten mit kleineren Anbauten zu versehen, damit diese in gutem Verhältnis mit dem Hauptbau stehen und sich architektonisch einfügen.

IV. Flächenbenutzung:

1. Alle Grundstücke haben eine Straßenbreite von ca. 24 m.
2. Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit Rücksicht auf die ländlichen Verhältnisse mit ca. 800 bis 900,-- qm angenommen.
3. Der Mindestabstand zwischen den Wohnhäusern 10 m.
4. Die Grundstückstiefe beträgt in den einzelnen Wohngebieten nach dem Bebauungsplan ca. 25 - 35 m.

V. Gebäude - Äusseres.

1. Das Mauerwerk der Umfassungswände ist zu verputzen oder sichtbar zu zeigen.
2. Senkrechte, gehobelte Holzverschalung kann gestattet werden.
3. Blechverkleidung ist an Aussenwänden nicht zulässig.
4. Die Fensteröffnungen sind in Verteilung und Größe dem Maßstab des Gebäudes und der Einheitlichkeit des Strassenbildes anzupassen.
5. Die Aussenseiten der Gebäude sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaues zu verputzen, zu schlämmen und in lichten Farbton zu streichen; auffallend wirkende Farben sind unzulässig.
6. Das Äussere, einheitlich angelegter Gebäudegruppen muß, auch wenn sie verschiedenen Eigentümern gehören, in Putz und Farbe gleichartig zu einanderpassend sein. Das Äussere solcher Gebäude ist entsprechend zu unterhalten.

Eberstadt, den 10.5.1965

Bürgermeisteramt :


.....
(Bürgermeister)