

Rechtsverbindliche Festsetzung für die bauliche Ordnung des Teilbebauungsgebietes

"Ober dem Fahrweg"

"Weilzauern"

1. Geltungsbereich:

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten für die im Lageplan (Anlage Nr. 4) durch die Signatur "Grenze des Planungsgebietes" gekennzeichnete Fläche.

2. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet wird nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 zum "Allgemeinen Wohngebiet" erklärt. Für das Schulgelände behält sich der Gemeinderat Sonderregelung vor.

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 festgesetzt.

Für die Grundflächenzahl wird der Wert 0,3 als Höchstgrenze festgelegt.

4. Bauweise:

Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Die Stellung der Gebäude muß nach den Einzeichnungen des Lageplanes erfolgen.

a) eingeschossige Bauten

Großflächenzahl 0,5

Es ist zugelassen: 1 Kellergeschoß und 1 Vollgeschoß.

Bei diesem Haustyp darf auf der Hangseite das Kellergeschoß gezeigt und als Wohnung ausgebaut werden. Auf der Bergseite dagegen ist die im Plan vorgesehene Sockelhöhe einzuhalten.

b) zweigeschossige Bauten

Großflächenzahl 0,8

Es ist zugelassen: 1 Kellergeschoß und 2 Vollgeschosse.

Bei diesen Bauten ist die in den Profilen vorgesehene Sockelhöhe einzuhalten. Auf der Talseite der Gebäude ist das Kellergeschoß durch entsprechende Erdanschüttung einzufüllen.

c) Dachausbildung

Es sind Satteldächer mit 28° bis 32° Neigung auszubilden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen zulassen wo es die Landschaft erlaubt. Asbest-Zement-Platten in heller Färbung sind als Eindeckungsmaterial nicht zugelassen. Für das Schulgelände behält sich der Gemeinderat Sonderregelung vor.

d) Nebengebäude

Als Nebengebäude sind nur Garagen und Abstellräume zugelassen. Sie sind um mindestens 2 m von der Baulinie zurückzusetzen, um Abstellraum für ein Kraftfahrzeug innerhalb des Baugrundstückes zu erhalten. Der Einbau von Garagen in den Kellern der Häuser auf der Hangseite ist zugelassen. Die Grundflächen für diese Nebengebäude sollen folgende Maße nicht überschreiten:

für Einzelgaragen	18 m^2
für Garagen mit Abstellraum	32 m^2

Nebengebäude dürfen nicht als Wohnungen ausgebaut werden.

Mehrere Nebengebäude auf einem Grundstück müssen unter einem Dach vereinigt werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch die Baugrenze festgelegt. Es ist darauf zu achten, daß der Abstand der Hauptgebäude untereinander nicht weniger als 10,00 m betragen darf.

6. Einfriedigung:

Die Einfriedigungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Es ist erwünscht, daß die Sockel der Zäune aus Natursteinen hergestellt werden und daß die Einfriedigung durch die Anpflanzung von Hecken erfolgt.

7. Vorgärten:

Vorgärten sind ordentlich zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Anlagen sollen möglichst für einen Straßenzug gemeinsam gestaltet werden.

8. Grundstücksgröße:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern soll 6,5 ar betragen.

Hettingen, den 13.11.1963


Bürgermeister