

STADTPLANUNG
BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

BEBAUUNGSPLAN ZYLINDERHOF II LAGEPLAN M=1:500

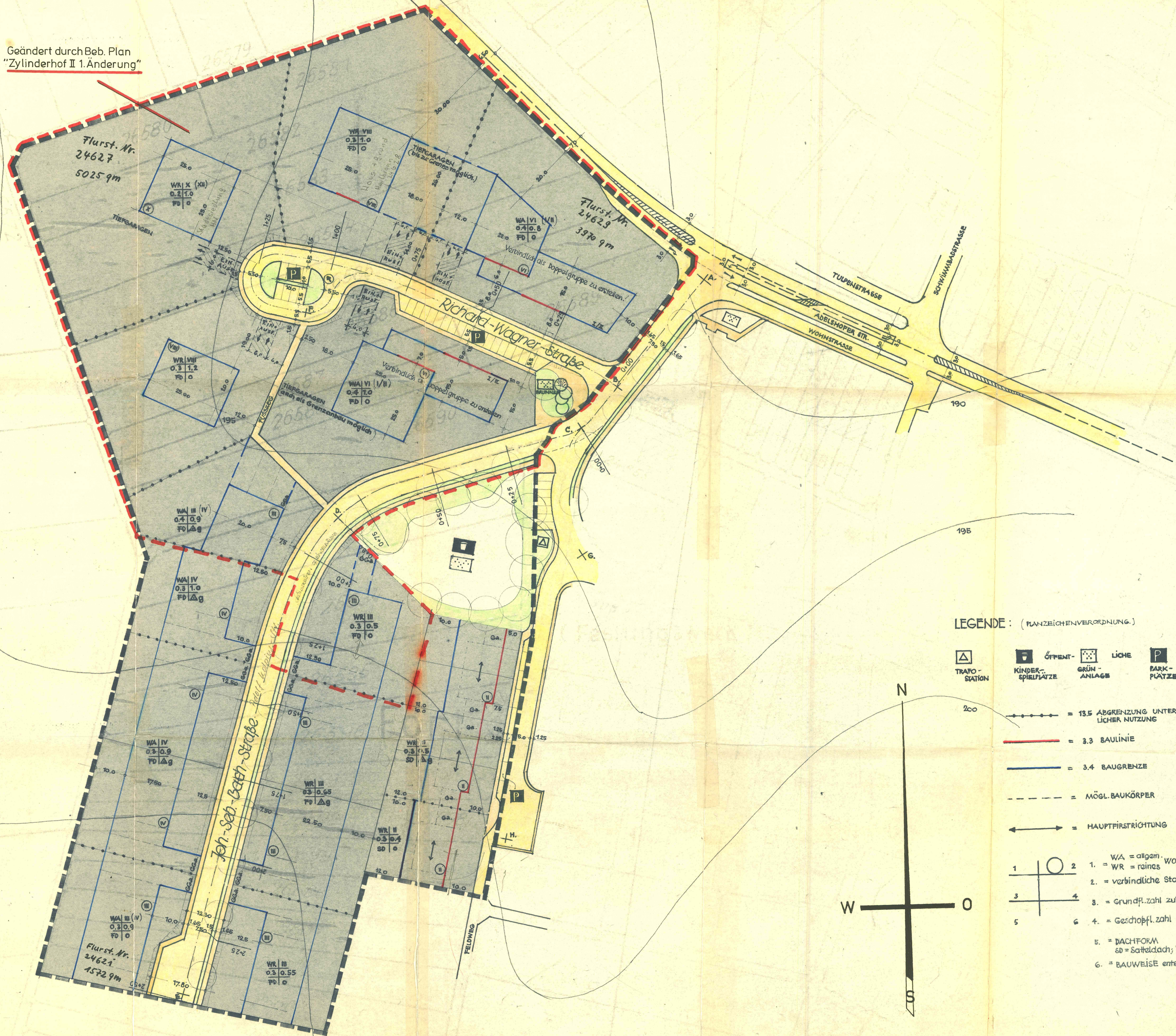
Geändert durch Beb. Plan
"Zylinderhof II 1. Änderung"

GEZ: ABT. III - STADTBAUAMT: A. K. Töttinger
EPPINGEN, DEN 2. AUG. 1971
STADTBAUMEISTER

ZUR AUSLEGUNG BESCHLOSSEN
EPPINGEN, DEN 3. AUG. 71

« PEUCKERT » BÜRGERMSTR.

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BBauG. AM 19. OKT. 71

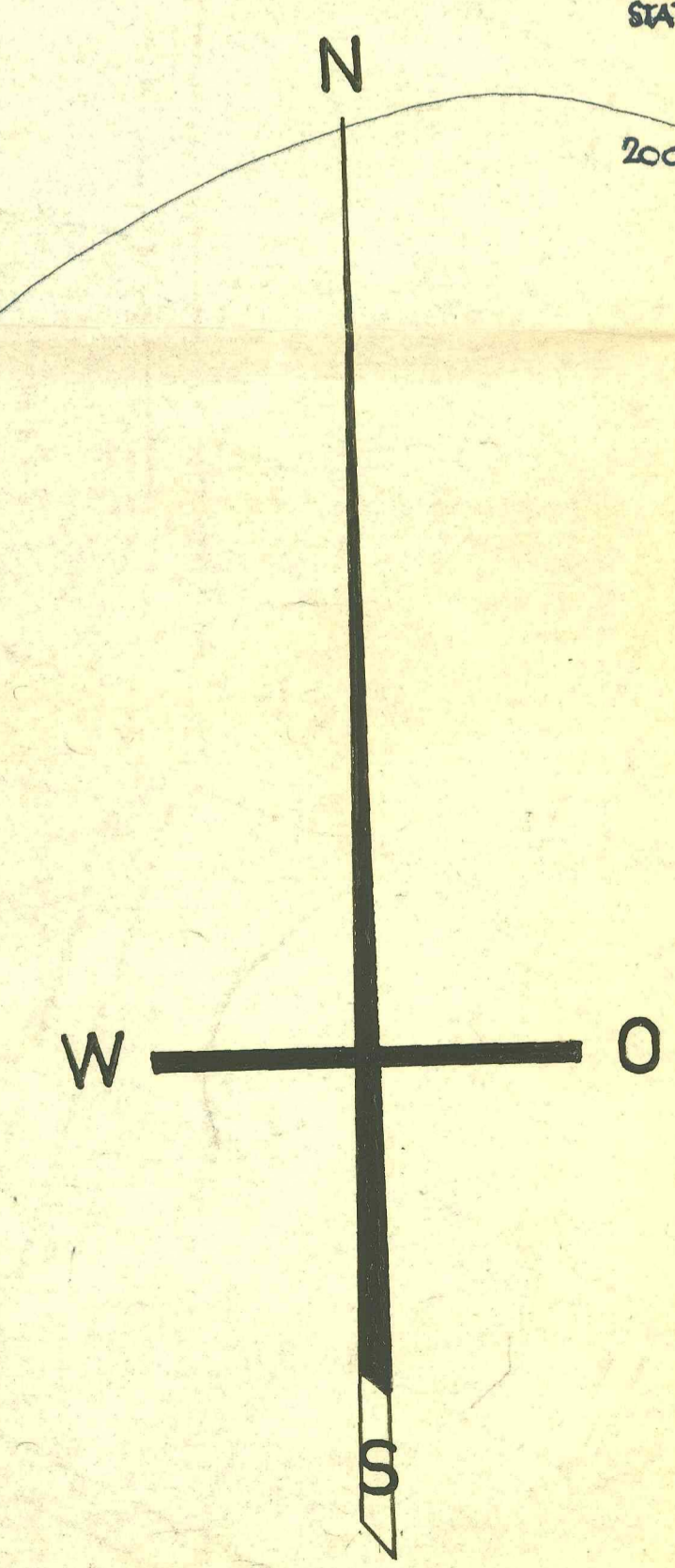


LEGENDE: (PLANZEICHENVERORDNUNG.)

- TRAFI-STATION
- KINDE-SPIELPLATZ
- OFFENT-GRÜN-ANLAGE
- LICHE
- PARK-PLATZ

- = 13.5 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- = 3.3 BAULINIE
- = 3.4 BAUGRENZE
- = MÖGL. BAUKÖRPER
- = HAUPTSTRICHTUNG

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | | 1. = WA = allgem. WOHNGEBIET |
| 2 | | 2. = WR = reines WOHNGEBIET |
| 3 | | 3. = verbindliche Stockwerkszahl |
| 4 | | 4. = Grundfl. zahl zulässig GRZ |
| 5 | | 5. = Dachform
SD = Satteldach; FD = Flachdach |
| 6 | | 6. = BAUWEISE entspr. 3.1 bis 3.2 |



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 "Zylinderhof II" sind neben den Verkehrsflächen und der öffentlichen Grün- und Kinderspielfläche reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- .2 Die zwingend vorgeschriebene Geschoßzahl (Z) ist im Plan in römischen Ziffern und mit einem Kreis versehen, angegeben. Bei Geschoßzahlen ohne Kreissektor gilt die angegebene Stockwerkszahl als Höchstgrenze. Die in Klammern gesetzte Stockwerkszahl ist als zurückgesetztes Geschoß unter Berücksichtigung der Abstandsflächen und Geschoßflächenzahlen zulässig. Die Ausnutzung von Untergeschossen als Wohngeschosse ist nicht zulässig. Wird durch die Geländeverhältnisse bedingt das Untergeschoß zum Vollgeschoß, ist dieses Stockwerk der verbindlich festgesetzten Geschoßzahl anzurechnen.
- .3 Für die Grundflächenzahlen (GRZ) und für die Geschoßflächenzahlen (GFZ) gelten die im Lageplan angegebenen Werte für die jeweiligen Grundstücke. Bei gegliederten Baukörpern ist dabei die Summe aller Geschoßflächen auf das Gesamtgrundstück zu beziehen.
- .4 Die Dachneigung ist für sämtliche Baukörper ab drei Geschossen (einschließlich) in Flachdachausführung vorgesehen. Lediglich die zweigeschossigen Häuser entlang der Johann-Strauß-Straße sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 25° festgesetzt worden. Dabei ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht zulässig, und die Kniestockhöhe auf 35 cm beschränkt.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan - Lageplan - verbindlich angegeben. Doppelhäuser sind nur an den dafür festgesetzten Grund-

stücken zulässig, eine weitere Aufteilung der nach dem Lageplan vorgesehenen Grundstücke wird nicht gestattet.

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! Ausgangspunkt für alle Höhenangaben der geplanten Gebäude soll sein, daß die Oberkante der Kellerdecke an der höchsten Stelle des Geländes nicht mehr als 20 cm herausragt. Dabei gilt im Bereich der mehrgeschossigen Baugruppen an der Johann-Sebastian-Bach-Straße, daß die Festlegung der EG-Höhen für jedes Grundstück gesondert anzunehmen sind, d. h. bei geschlossener Bauweise sind gegebenenfalls die Einzelabschnitte in der Höhe untereinander abzusetzen. Durch die Höhenlage des Baugebietes und die mehrgeschossige Bauweise wird es teilweise notwendig eigene Druckerhöhungsanlagen einzubauen.

4. Stellplätze und Garagen

Für die Anordnung und die Stellung der Garagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich. Nur zusätzlicher Garagenbedarf ist in Form von Kellergaragen zulässig. Garagen und Stellplatzflächen sind parallel, bzw. im rechten Winkel zur Gebäudestellung anzuordnen. Bei größeren Garagenhöfen bzw. Stellplatzflächen ist zu berücksichtigen, daß jeweils nur eine Zufahrt zur Straße von maximal 5,0 m Breite zulässig ist. Dies gilt insbesondere an den Stellen, wo öffentliche Parkplätze ausgewiesen worden sind. Aus Gründen der städtebaulichen Konzeption und zur optimalen Erhaltung von Freiflächen sind sämtliche Grundstücke im Bereich der Richard-Wagner-Straße mit Tiefgaragen zu versehen. Dabei sind mindestens $\frac{2}{3}$ des Gesamtbedarfs in dieser Form zu schaffen, der Rest ist als Stellflächen auf dem Grundstück zulässig. Die Dachflächen der Tiefgaragen, soweit sie nicht mit der aufgehenden Bebauung identisch sind, sind zum Bauabschluß wieder zu Begrünen.

Einzelgaragen: Die Höhenlage von oberirdischen Garagen ist ohne Sockel entsprechend der vorgegebenen Geländehöhe anzuordnen. Der Dachabschluß hat in Form eines Flachdachs zu erfolgen. Soweit

Garagen an der Grenze vorgesehen sind, ist eine Ausnutzung eines Untergeschosses oder rückwärtigen Raumteils als Öltankraum, Geräteraum o. ä. nicht zulässig. Bei Grenzbebauung ist die Länge von oberirdischen Einzelgaragen auf 7,0 m begrenzt.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für das gesamte Baugebiet wird einheitlich eine Flachdachausführung festgesetzt. Lediglich die Häuser entlang der Johann-Strauß-Straße sind mit einem halbflachgeneigten Satteldach (20 - 25°) vorgesehen. Dabei ist die Ausbildung als Kniestock bis zu einer maximalen Höhe von 35 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette zulässig.

Straßenausbau

Die Straßen und Fußwege sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan (einschließlich Längs- und Querprofile) auszubauen. Wo sich, durch die Geländeverhältnisse bedingt, Einschnitte oder Aufschüttungen ergeben, sind die entsprechenden Böschungen (1:1,5) gegen Ersatz des entstandenen Schadens in die Grundstücke einzulegen. Ein Anspruch auf Stützmauern besteht nicht. Sämtliche Gehsteigrückkanten werden durch Leistensteine abgesichert. Für privat errichtete Sockelmauern erfolgt kein Kostenersatz.

Müllbehälter

Für das Unterbringen von Müllbehältern sind in den Gebäudewänden Nischen oder auf dem Baugrundstück mittels Mauern und Türen geeignete Vorkehrungen zu treffen, so daß keine Mülltonnen frei herumstehen. Bei den Hochhausplätzen ist dabei von der Möglichkeit der Aufstellung von Großbehältern - sogenannten Containern - Gebrauch zu machen.

6. Strom- und Fernmeldeleitungen

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 späterhin auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zu gestatten.

9. Geschlossene Bauweise - Brandmauern

An den Stellen wo die Grenzbebauung festgelegt ist 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.

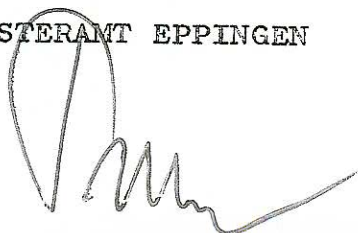
10. Einfriedigungen

Im Bereich der Bebauung der Richard-Wagner-Straße und Johann-Sebastian-Bach-Straße sind Einfriedigungen an der vorderen Grenze unzulässig. Die Vorgärten dürfen höchstens mit lebenden Zäunen versehen werden und sind ansonsten gärtnerisch anzulegen. Einfriedigungen sind lediglich bei den Grundstücken entlang der Johann-Strauß-Straße gestattet, wobei da die Höhe einschließlich ihres Sockels auf maximal 1,0 m begrenzt ist. Es ist jedoch zu beachten, daß die Sichtdreiecke zu den Straßeneinmündungen nur bis maximal 80 cm Höhe angelegt werden. Die Grundstücke untereinander, sowie die rückwärtigen Grenzen sind wenn möglich ohne Abgrenzung zu belassen. Ausnahmen in Form von Hecken bzw. maximal 1,0 m hohen grünen Maschendrahtzäunen sind zulässig.

11. Kinderspielplätze

Unabhängig von der Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes sind bei sämtlichen Wohnhäusern mit mehr als vier Wohnungen eigene Spielplätze auf den Grundstücken auszuweisen und anzulegen.

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN



(Peuckert)
Bürgermeister

, den 3. August 1971

aufgestellt: Abt. III - Stadtbauamt

Im Auftrag



(Föringer)
Stadtbaumeister