

Textteil zum Bebauungsplan "Stockäcker", Cottenweiler
Änderung vom 9.3.1964

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 (1) BBauG f e s t g e s e t z t :

- 1) das violett umrandete Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen i.S.v. (3 Nr. 4 u. 6) § 4 BauNVO sind zugelassen für Geb. 37, 39, 40 49 - 57, die Plätze können für Nebenerwerbssiedlerstellen verwendet werden. Die Zufahrt für die Ställe und Remisen darf nur über den Güterweg, entlang der Markungsgrenze Unterweißbach - Cottenweiler, über Parz. 1465 - 1454 erfolgen, ferner Geb. 6 - 21, jedoch ohne Nebenerwerbssiedlerstellen. (Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO, erster Abschnitt)
- 2) a. die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den im Lageplan hierzu enthaltenen Einschrieben für Gebäude
 - 1 - 15, 26, 27 u. 61 - 75 (2) zwingend, (Kniestock max. 20 cm),
 - 19 - 25 u. 28 - 36 (1) zwingend, bezogen auf die Bergseite der Gebäude, (Kniestock max. 20 cm), talseitig (2) Höchstmaß) nicht zwingend
 - 16 - 18 u. 37 - 57 (2), das 2. Stockwerk als Kniestock bis 70 cm Höhe (Höchstmaß) nicht zwingend, bezogen auf die Bergseite der Gebäude,
 - 58 - 60 (Kirche mit Wohnhaus) (2) als Höchstmaß, nicht zwingend.

Bei den Gebäuden 19 - 25 u. 28 - 35 (1) zwingend u. 16 - 18 u. 37 - 57 (2) nicht zwingend (2. Stockwerk als Kniestock zugelassen), darf das Untergeschoß auf der Talseite des Hauses maximal 2.60 m über dem fertigen Gelände sichtbar sein u. im Untergeschoß eine untergeordnete Einliegerwohnung eingebaut werden, wenn das bei Festlegung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe entsprechend den geländemäßig gegebenen Verhältnissen möglich ist.

 - b. die Grundflächenzahl für (2) = 0,3
(1) = 0,3
 - Geschoßflächenzahl (2) = 0,6
(1) = 0,3
(1) bergseitig, (2) talseitig = 0,5.

Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl kann für einzelne Bauvorhaben im Einvernehmen mit Gemeinderat u. Kreisbaumeister zu den im § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstsätzen erweitert werden.
- 3) die Offene Bauweise für das gesamte Plangebiet (Bauweise gem. BauNVO, Dritter Abschnitt).
- 4) die Nichtzulassung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 der BauNVO (z.B. Garagen, ~~Einstreuplätze~~, Geschirrbütten ect.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten u. Bauverbotsflächen).
- 5) die seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude zu den Nachbargrundstücken müssen mindestens 3 m betragen (Ausnahmen Doppel- bzw. Reihenhäuser).

Die in Lageplan als Doppelhäuser ausgewiesenen Gebäude Nr. 12 - 15, 26, 27, 39, 40 u. 52 - 57, sowie die als Reihenhäuser ausgewiesenen Gebäude Nr. 61 - 75 müssen als solche erstellt werden.

- 6) die Gebäudehöhen (v. fert. Gelände bis OK Dachrinne)
für 2-geschossige Bebauung (zwingend) max. 6.00 m bergseitig
u. 7.50 m talseitig
für 2-geschossige Bebauung (nicht zwingend;
70 cm Kniestock) max. 4.50 m bergseitig
u. 6.00 m talseitig
für 2-gesch. Beb. (nicht zw., Kirche) max. 7.00 m bergseitig
u. 8.00 m talseitig
für 1-gesch. Beb. (bergseitig zwingend) max. 4.00 m bergseitig
u. 5.50 m talseitig.
- 7) die Dachform für Hauptgebäude bei
2-geschossiger Bebauung (zwingend) Satteldach 20-25 Grad
2-gesch. Beb. (nicht zw., Kniest. 70 cm) (24) " 20-25 Grad
2-gesch. Beb. (nicht zw., 1-stockig) " 25-30 Grad
1-gesch. Beb. (bergseitig zwingend) " 15-22 Grad
Kirche; Sattel-, Walm- oder Zeltdach, auch komb. bis 35 Grad

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Die Gebäude (2) nicht zwingend, sind durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe aufeinander abzustimmen, da wahrscheinlich 1-stockige u. 2-stockige (Kniestock) nebeneinander zu stehen kommen. Die Entscheidung trifft gegebenenfalls der Gemeinderat im Einvernehmen mit dem Kreisbaumeister.

- 8) die Grundrißform für die freistehenden Gebäude insofern, als die Giebelseite des Hauptbaukörpers in ihrem Ausmaß im Höchstfall 4/5 der Traufseitenlänge betragen darf.
- 9) die äußere Gebäudegestaltung insoweit als
a. bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung usw.) auffällige Struktur- u. Farbgebung zu vermeiden sind,
b. die Sockel und Untergeschoßwände, soweit über dem Gelände sichtbar, mind. 5 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen, und
c. für die Deckung der Satteldächer nur engobierte Ziegel verwendet werden dürfen.

10. die Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen u. Plätzen für Gebäude

1-18 Scherenzäune max. 0.80 m Höhe, auf max. 0.25 m hohen Steinfassungen, oder auf Stützmauern aus Natursteinmauerwerk, die dem Gelände angepaßt sind.

19-57 Hecken max. 1.00 m Höhe aus bodenständigen Sträuchern oder Liguster hinter max. 0.25 m hohen Steinfassungen, oder hinter Stützmauern aus Natursteinmauerwerk, die dem Gelände angepaßt sind.

Ob und in welcher Höhe Stützmauern zugelassen, bzw. vorgeschrieben werden, wie weit die Hecke über die zugelassene Stützmauerhöhe hinausragen darf u. welches Material für die Stützmauer verwendet werden muß, bestimmt der Gemeinderat erst dann, wenn er nach Herstellung der Baustraßen das Gelände besichtigt hat. Die Entscheidung wird dann jeweils für zusammenhängende Anlieger-Abschnitte festgelegt.

58-75 10 cm hohe Steinfassungen ohne Hecken u. Zäune.

Es ist gestattet, in die Hecken Drahtzäune einwachsen zu lassen, welche nicht über die beabsichtigte Heckenhöhe hinausragen, jedoch max. nur 0.85 m hoch sein dürfen. Die Zäune sind zwischen Holz-

oder Rohrpfosten 60 cm von der Grundstücksgrenze entfernt anzulegen u. die Heckenpflanzen abwechselnd innerhalb u. außerhalb des Zaunes zu pflanzen. Der Pflanzabstand jeder Hecke an öffentlichen Straßen u. Plätzen muß mindestens 45 cm von der Grundstücksgrenze betragen. Die Hecke darf auch später die Grundstücksgrenze nicht überragen.

Die Einfriedung ist in jedem Baugesuch darzustellen und baurechtlich genehmigen zu lassen.

Sollte sich bei der Planung die Zweckmäßigkeit einer Stützmauer ergeben, ist diese als Vorschlag vorzusehen. Genehmigt wird eine solche vorgeschlagene Stützmauer jedoch nicht zusammen mit dem Baugesuch, es sei denn, daß in der Genehmigungsurkunde das besonders erwähnt wird; sonst wird die Auflage, bzw. Genehmigung derselben vom Gemeinderat besonders erteilt. Zwischen den Grundstücken können Drahtzäune zwischen Holz- oder Rohrpfosten angebracht werden.

- 11) Sichtblenden dürfen innerhalb der mit Bauverbot belegten Flächen nur nach vorheriger Zustimmung des Bürgermeisteramtes erteilt werden.
- 12) Garagen müssen innerhalb der vorgesehenen Baustreifen erstellt werden. Die im Lageplan ausgewiesenen Sammelgaragen Nr. 1 - 41 müssen alle erstellt werden, wofür die Grundstückserwerber verantwortlich sind. Die Sammelgaragen und die Garagen für die Gebäude Nr. 1 - 7, 15 - 18, 20 u. 21, 38 - 41, 43, 44, 46 u. 49 - 57 müssen mit einem Pultdach 10° Neigung und Zementasbestdeckung versehen werden. Die für die Dachdeckung vorgeschriebene Zementasbestdeckung muß von der Lieferfirma rotbraun gefärbt bezogen werden. Alle sonst vorgesehenen Garagen können an Stelle des oben beschriebenen Pultdaches auch ein Flachdach erhalten. Die Garagentore sollen möglichst aus Holz hergestellt und naturfarbig belassen werden. Alle Garagen, Kfz-Einstell- und Garagenvorplätze sind zu entwässern und so anzulegen, daß evtl. anfallendes Tropf- und Waschwasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen gelangen kann.
- 13) die Nachweis- u. Offenhaltungspflicht des später möglichen Garagenbaus durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen lediglich der erf. Einstellplatz gem. § 2 (1) RGaO vorgesehen wird) und Freihaltung der benötigten Flächen durch Eintragung im Baulastenebuch (§ 5 u. 8 RGaO).
Für jede (auch noch nicht ausgebaute) Wohnung ist eine Garage bzw. ein Einstellplatz vorzusehen.
- 14) die elektr. Versorgungsleitungen werden als Freileitungen verlegt. (Im Reihenhausesgebiet evtl. Verkabelung).
- 15) Fernseh-Antennen werden bei Reihen- u. Doppelhäusern nur als Gemeinschaftsanlagen für je einen Häuserblock, bzw. für 1 Doppelhaus zugelassen. Aus dem Baugesuch soll möglichst schon zu ersehen sein, wo die Antenne angebracht wird. Das Anbringen einer Fernseh-Antenne an, oder auf einem Reihen- oder Doppelhaus ist dann, wenn diese außen sichtbar wird, von der Zustimmung des Gemeinderats abhängig. Dieser erteilt diese Genehmigung erst dann, wenn sich die beteiligten Grundstücksbesitzer über die Gemeinschaftsanlage geeinigt haben. Kommt eine solche nicht zustande, müssen die Antennen im Dachraum untergebracht werden.

Cottenweiler, den 9. März 1964