GOTTFRIED EINWÄCHTER · DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT BDA · 7507 PFINZTAL-BERGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN GÄNSBRÜCHLE

GEMEINDE PFINZTAL ORTSTEIL BERGHAUSEN

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

PFINZTAL IM AUGUST 1979
IM FEBRUAR 1980

7507 PFINZTAL BEI KARLSRUHE · AUF DER HÖHE 8 · TELEFON KARLSRUHE <07 21> 46 90 63 + 46 09 97
SPARKASSE KARLSRUHE <660 501 01> 21 304 704 · VOLKSBANK DURLACH <661 901 00> 96 407 · POSTSCHECK KARLSRUHE <660 100 75> 927 60-755

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.0 Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO

Vorhaben nach § 6 Abs.2 Ziff. 5, 6, 7 und § 6 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Überschreitungen der Nutzungsziffern nach § 17 (1) BauNVO sind bis zu den im Plan ausgewiesenen Ziffern nach § 17 (10) Ziff.1 zulässig.

2.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

2.1 Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO entlang der Jöhlinger-Straße und der Straße an der Bahn.

2.2 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO entlang der Sommerstraße. Ein Anbau am Giebel zum Nachbargrundstück Lgb.Nr. 6061/4 ist möglich.
Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO vorgesehen. Hausgruppen sind unter Einhaltung der aus dem Plan ersichtlichen Baugrenzen zulässig. Wohnungen sind in diesen rückwärtigen Gebäuden nicht zulässig.

2.3 Die Firstrichtung laut Planeintrag ist zwingend einzuhalten.

2.4 Die im Plan eingezeichneten Baugrenzen und Baulinien sind zwingend einzuhalten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß entsprechend § 23 (2) BauNVO ist nicht zulässig.

Gemäß Beschluß des Gemeinderates zur Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes "Gänsbrüchle" vom 19.12. 1989 gestrichen.

GEMEINDE 4 PFINZTAL

4.0- Flächen für Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BBauG)

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke mit 1-geschossiger Bebauung wird je 1 Garagengeschoss in sonst anderst genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse nach § 21 a (1) BauNVO nicht angerechnet.

5.0- Nebenanlagen

(§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

6.0 Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BBauG, § 111 LBO)

6.1 Die Dächer der Gebäude entlang der Jöhlinger-Strasse sind als Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend des Eckgebäudes Jöhlinger-Strasse/Strasse an der Bahn auszubilden.
Die Dächer der Gebäude Sommerstrasse/Strasse an der Bahn sind mit der östlich anschliessenden Bebauung abzustimmen.
Die Dächer der Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 20° zugelassen.

Entlang den Strassen sind als Dachdeckung Ziegel und Asbestzementplatten mit rötlich-braunem Farbton zu verwenden.

Dachaufbauten sind bei III-geschossiger Bebauung unzulässig. Ist III-geschossige Bebauung gestattet, werden jedoch nur II Geschosse erstellt, so sind Dachaufbauten bis zu 1/3 der Trauflänge zugelassen.

An den Gebäuden Sommerstrasse, Strasse an der Bahn sind Kniestöcke nicht zulässig.

6.2 Die zur Straße 'An der Bahn' liegende Dachfläche des Anwesens Lgb.Nr. 6061/1c ist bis zum Nachbargiebel Lgb.Nr. 6061/11 weiterzuführen.

GEMEINDE 4 PFINZTAL