Gemeinde Ensingen

Kreis Vaihingen/Enz

Textteil des Bebauungsplans für das Gebiet "Hinter dem Hof"

(Maßgebender Lageplan des Staatl.Vermessungsamts Mühlacker v.7.Juni1962).

Aufgrund von § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz vom 23.7.1960 (Bundesgesetzblatt I vom 29.7.1960 S. 341) werden nachfolgende Festsetzungen baurechtlicher Art als Bebauungsplan erlassen.

§ 1 Art und Stellung der Gebäude:

1. In dem Baugebiet dürfen abgesehen von kleineren Nebengebäuden wie Garagen usw. nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind.

2. Gewerbliche Betriebe für den täglichen Bedarf z.B. Bäckereien, Metzgereien und Ladengeschäft können an geeigneten Stellen zugelassen werden. Der Bau von sonstigen gewerblichen Betriebsstätten, selbst wenn sie mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren wären, ist in dem eigentlichen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen u.Einschriebe im Lageplan v. 7.Juni 1962 als Richtlinien.

§ 2 Dächer und Aufbauten

1. Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan des Staatl.Vermessungsamts vom 7.Juni 1962 betragen muß:

für 1-stockige Gebäude	zwischen Strasse C u.D, an Strasse C u.E	ca. 25 - 28 °.
für 1 1/2-stockige Gebäude	an Strasse A u.D	ca. 35 °
	an der Dennefstrasse	ca. 48 °
für 2- stock.Gebäude	nördl.u.westl.Strasse A	ca. 30 °

2. Dachaufbauten sind nur bei einstockigen Gebäuden mit 46 ° Dachneigung und dann nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2 m Abstand einhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

§ 3 Abstände und Nebengebäude

1. Die Vorgebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2,00 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitl. Eigentumsgrenzen muß mind. 6,00 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muß der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4 m sein.

2. Werden die Gebäude mit Firstrichtung senkrecht zur Strasse gestellt, so kann die Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung der Mindestgrenzabstände bis zu 4,00 m und der Summe der seitlichen Abstände bis zu 10,00 m verlangen.

3. Für das Baugebiet an der Strasse A und südliche der Strasse D und E können Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche und 4 m Gesamthöhe als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 69 BauO in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgrenze errichtet werden.

   Außerdem ist ein solches Nebengebäude so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Soweit die Errichtung von Kleingaragen nach der Reichsgaragenordbnung vom 17.2.1939 (Reg.Bl.I S. 219) in der Fassung vom 13.9.1944 (H.Arb.Bl.I S. 325) in dem Vorgarten zugelassen wird, ist ein Abstgand von mind. 4,00 m von der Strasse (Eigentums)-Grenze einzuhalten. Der Platz vor der Garage ist so zu gestalten, daß ein Kraftwagen innerhalb der Eigentumsgrenze abgestellt werden kann.

   Im Baugebiet zwischen Strasse C u.D. und entlang der Strasse C sind die dazugehörigen Kraftwagenhallen u. Einstellplätze möglichst mit in den Baukörper einzubeziehen. Sonstige Nebengebäude sind untersagt.

§ 4 Gebäudelängen und Gebäudegruppen

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel mind. 10 m Frontlänge an der Straße haben und im Grundriß ein langgestrecktes Rechteck bilden. Giebelbreite maximal 8,5 m bei 1-stockiger (Dachneigung ca.28 °) sonst maximal 9,5 m. Walmdächer sind nicht zugelassen, dagegen ist für die Gebäude mit ca. 45 ° Dachneigung ein Kniestock bis zur HÖhe von 60 cm erlaubt.

§ 5 Gebäudehöhe und Stockwerkszahl

Das Gelände ist soweit aufzufüllen und zu verziehen, daß die Gebäudehöhe

bei 2- stockigen Gebäuden nicht mehr als 6 °
bei 1- stockigen Gebäuden mit 35 ° Dachneigung, talseits nicht mehr als 3,8 m mit ca. 25 - 28 ° Dachneigung, talseitig nicht mehr als 3,6 m

bei 1 1/2- stockigen Gebäuden nicht mehr als 4,50 m

bis zur Oberkante Dachrinne betragen.
Hierbei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich diese Maße im steilen Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

Für die zulässige Anzahl von Stockwerken ist der Eintrag im Lageplan vom 7.Juni 1962 maßgebend.

§ 6 Gestaltung

Die Außenseiten der Wohngebäude und Nebengebäude sind einheitlich zu verputzen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Dachdeckung sind Biberschwanz oder Falzpfannen (möglichst engobiert) vorgeschrieben. Das Untergeschoß bei den eingeschossigen Gebäuden mit ca. 28 ° Dachneigung soll möglichst mind. 10 m zurückgesetzt und dunkel getönt werden.

§ 7 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie müssen im allgemeinen als höchstens 0,80 m hohe einfache Holzzäune (Lattenzäune) auf ca. 30 cm hohen Sockeln hergestellt werden.
Für Pfeiler und Sockelmauern sind Natursteine oder Beton, verputzt zu verwenden. Anstelle von Zäunen können Hecken oder bodenständige Sträucher hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen als Einfriedigung verwendet werden.

Festgestellt vom Gemeinderat am 12. Sept. 1962