

Stadt Ellwangen (Jagst)

Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
für das Mittelhoffeld

Auf Grund der §§ 7-9 des Aufbaugesetzes werden nachfolgende Bauvorschriften erlassen.

§ 1 Art und Stellung der Gebäude

Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen im Bebauungsplanentwurf des Stadtbauamts vom Juli 50 / 7. Nov. 50 als Richtlinien und 25. 7. 53.

§ 2 Dächer und Aufbauten

- (1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigungen etwa 48° betragen sollen.
- (2) Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit 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 erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudlänge betragen, bei einstockigen Doppel- oder Reihenhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.
- (3) Am Dachgesims sind die über den Hausgrund ragenden freien Sparrenenden sichtbar zu lassen.

§ 3 Abstände und Nebengebäude

- (1) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2.00 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentums Grenzen muß mindestens 6.00 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muß der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4.00 m, die Summe der seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände sovielmals 6 m betragen, als Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden.
- (2) Werden die Gebäude mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße gestellt, so kann die Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung der Mindestgrenzabstände bis zu 4 m und der Summe der seitlichen Abstände bis zu 8 m verlangen.
- (3) Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche und 4 m Gesamthöhe könne als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung des Art 69 BauO in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentums grenze zugelassen werden. Ist mit der späteren Errichtung derartiger Nebengebäude zu rechnen, so ist ihre voraussichtliche Stellung und Form in den Baugesuchsplänen des Hauptgebäudes wenigstens im Umriss anzugeben. Außerdem ist ein solches Nebengebäude so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Ist ein derartiges Bauwesen auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.

xx

§ 4 Gebäudelängen und Gebäudegruppen

Einzelhäuser sollen in der Regel nicht unter 10 m Frontlänge an der Straße haben. Abweichend von § 3 Abs. 1 sind Gebäudegruppen (Doppel- oder Reihenhäuser) bis zu einer Gesamtlänge von 30 m

gestattet, sofern sie äußerlich einheitlich gestaltet werden. Sie gelten dann für die Berechnung der Abstandsmaße als ein Gebäude. An den im Bebauungsplan oder Bauvorschlag (§1) vorgesehenen Stellen ist die Erstellung solcher Gruppen vorgeschrieben.

§ 5 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf bei einstockigen Gebäuden einschl. Kniestock (Abs.2) höchstens 4,5m betragen, bei zweistöckigen Gebäuden höchstens 6,50 m. Außerdem ist das Gelände so weit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verziehen, daß die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 4 m bzw. 6 m beträgt. Hierbei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich die Maße in steilen Geländen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.
- (2) Kniestöcke sind nur bei einstockiger Bebauung und nur bis zu einer Höhe von 70 cm, gemessen bis Oberkante Kniestockpfette, zulässig.

§ 6 Gestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu überschlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Sockel sollten Natursteine verwendet werden. Für die Dachdeckung sind Biberschwänze oder Falzpfannen (möglichst engobiert) vorgeschrieben. Die Fenster müssen wenigstens eine Quersprosse erhalten. Waagrechte Kämpfer sind zu vermeiden.

§ 7 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Weger sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie sollen im allgemeinen als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10"K hohen Steineinfassungen hergestellt werden.

xx Durch Beschl. des Gemeinderats vom 14.2.1957 (§ 41 der Beratungsniederschrift) wurde dem § 3 dieser Bauvorschriften folgender Absatz 4 angefügt:

Festgestellt durch Beschluß des Gemeinderat vom 20. 8. 1953 § 186 und
genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 2. 3. 1954, Nr. I 5 Ho - 2207 -1- Ellwangen/3.
Ellwangen/J., den 1.4.1957

Baurechtsamt:
gez. Brenner

"Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche und 4 m Gesamthöhe können durch die Baugenehmigungsbehörde in den Bauverbotsflächen zugelassen werden."

Diese Änderung wurde durch Erlaß des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg in Stuttgart vom 25. März 1957, Nr. I 5 Ho - 2207-1- Ellwangen/16 genehmigt.

Ellwangen/j. den 1. 4. 1957

Baurechtsamt:
gez. Brenner

siehe 2. vereinfachte Änderung
in Kraft getreten am 18.10.1997