

Stadt Ellwangen (Jagst)
Bauvorschriften zum Bebauungsplan

K l i n g e n w i e s e n

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

§ 1 Zweckbestimmungen der zugelassenen Gebäude

- (1) Im Baustreifen entlang der Dalkinger Straße von der Einmündung der Balthasar-Neumann-Straße bis Karl-Stirner-Straße dürfen nur Gebäude erstellt werden, die ganz oder vorwiegend gewerblichen Zwecken dienen.
- (2) In den Baugebieten Wolfgangsklinge, Max-Reeb-Straße, Hohenstaufenstraße, Karl-Stirner-Straße, Eugen-Bolz-Straße und Balthasar-Neumann-Straße dürfen nur Gebäude erstellt werden, die ganz oder vorwiegend zum Wohnen dienen, ausgeschlossen sind gewerbliche Betriebe.
- (3) In dem Bebauungsgebiet zwischen Kolpingweg und Dalkinger Straße bis Einmündung Königsberger Straße dürfen Wohnblocks in 2- und 3-stockiger Bauweise errichtet werden. Entlang der Dalkinger Str. werden Ladenbetriebe als 1-stockige Vorbauten oder in den Gebäuden zugelassen.

§ 2 Art und Stellung der Gebäude

Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen im Bebauungsplanentwurf des Stadtbauamts vom 11.4.1961 als Richtlinien. Im Zweifel entscheidet der Gemeinderat.

§ 3 Dächer und Aufbauten

- (1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern von etwa 48 Grad bei 1-stockiger Bauweise und etwa 30 Grad bei 2- und 3-stockiger Bauweise zu versehen. Die Hauptgebäude in der Häuserzeile nördl. der Straße Wolfgangsklinge sind mit Satteldächern mit einer Neigung von etwa 30 Grad zu versehen.
- (2) Dachaufbauten sind nur zulässig bei eingeschossigen Gebäuden mit etwa 48 Grad Neigung, soweit sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und müssen von den Giebelkanten wenigstens 2,00 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen, bei Doppel- und Reihenhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.

§ 4 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 Eigentumsgrenzen 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 4,00 m und der Summe der seitlichen Abstände bis zu 8,00 m verlangen.
- (3) Nebengebäude werden nur in einer Mindestgröße von 20 qm zugelassen. Sie dürfen andererseits die Grundfläche von 30 qm und die Gesamthöhe von 4,00 m nicht überschreiten. Die Außenmauern derselben müssen massiv hergestellt und verputzt werden. Die Errichtung von Hütten aus Holzvertäferung oder dergl. ist verboten. Die Nebengebäude dürfen nur als Anbauten unter Beachtung des Art. 69 der BauO. in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentums Grenze errichtet werden. Ausnahmsweise kann ein Nebengebäude auch frei erstellt werden, wenn es durch eine Mauer mit dem Hauptgebäude verbunden wird. Auf jedem Grundstück wird nur ein Nebengebäude bis zu 30 qm Grundfläche zugelassen. 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 ein ähnliches Gebäude angebaut werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück ein solches Gebäude schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden. Garagen sind bei Einreichung des Baugesuchs für das Hauptgebäude einzuplanen.
- (4) Auch in den Bauverbotsflächen können durch die Baugenehmigungsbehörde Garagen bis zu 30 qm Grundfläche und 4,00 m Gesamthöhe zugelassen werden, wenn hierdurch der Zusammenhang der Bauverbotszone nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- (5) Die Verwendung von Nebengebäuden als Kleintierställe ist nicht gestattet, ebenso die Errichtung von Schuppen für Kleintierhaltung.

§ 5 Gebäudelängen und Gebäudegruppen

Einzelhäuser sollen in der Regel nicht unter 10,00 m Frontlänge an der Straße haben. Abweichend von § 4 Abs. 1 sind Gebäudegruppen (Doppel- oder Reihenhäuser) bis zu einer Gesamtlänge von 50 m gestattet.

§ 6 Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf bei einstockigen Gebäuden einschließlich Kniestock (Abs. 2) höchstens 4,5 m, bei zweistöckigen Gebäuden 6,50 m und bei 3-stöckigen Gebäuden höchstens 9,5 m betragen. Außerdem ist das Gelände so weit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verziehen, daß die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 4,00 m bzw. 6,00 m bzw. 9,00 m beträgt. Hierbei sind die Gelände Verhältnisse 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 80 cm, gemessen bis Unterkante Kniestockpfette, zulässig.

§ 7 Gestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu überschlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden.

§ 8 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind als Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen herzustellen.

Festgestellt vom Gemeinderat

am _____ Prot. § _____

und genehmigt durch Erlaß des
Regierungspräsidiums vom _____

Nr. _____

Festgestellt

durch Gemeinderatsbeschluß

vom 13. April 1967 / 18. Mai 1967 / 21. März 1962 / 26. Juli 1962

Genehmigt

durch Erlaß des Regierungspräsidiums

vom 12. März 1963