

Abschrift

Stadt Ellwangen (Jagst)

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

für das Gebiet R o t e n b a c h e r - W ä l d l e

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 Bebauungsplan vom 10. Juli 1953 und im Bauschemaplan des Stadtbauamtes als Richtlinien.

§ 2 Dächer und Aufbauten

(1) 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 Gebäudelänge betragen, bei einstöckigen Doppel- oder Reihenhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.

(2) Das Dachgesims ist als sichtbares Balken- oder Sparrengesims auszubilden.

§ 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 Eigentumsgrenzen muß mindestens 6,00 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muß der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4 m, die Summe der seitl. 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 können als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 69 der BauO. in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgrenze 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.

§ 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 und gleichzeitig ausgeführt werden; sie gelten dann für die Berechnung der Abstandsmaße als ein Gebäude. An den im Bebauungsplan oder Bebauungsvorschlag (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 4,50 m betragen, bei zweistöckigen Gebäuden höchstens 6,50 m. Außerdem ist das Gelände soweit 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.

(3) Die Bauweise der Gebäude ist im südöstlichen Teil der Straße einstockig, im nordöstlichen Teil bis zu Gebäude Nr. 20 (Parz.Nr. 883/11) zweistöckig und im übrigen Teil einstockig.

§ 6 Gestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu über-schlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Sockel sollten Natursteine verwendet werden.

§ 7 Einfriedigungen

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

Festgestellt vom Gemeinderat am
20.8.1953/2.8.1956

genehmigt d. Erl. des Reg. Präsidiums
Nord. Württemberg

vom 8.9.1954/2.5.1957/(14.12.1960)