Stadt Ellwangen (Jagst)

Bauvorschriften zum Bebauungsplan für das
Mittelhoffeld Schwäbstraße

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 Lageplan des Stadtbauamts vom 25.7.1953 als Richtlinien.

§ 2 Dächer und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigungen etwa 48° betragen sollten.

(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 Gebäudelänge 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,oo m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentumsgrenzen muss mindestens 6,oo m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muss der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4,oo m, die Summe der seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände sovielmal 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 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) Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche und 4 m Gesamthöhe können durch die Baugenehmigungsbehörde in den Bauverbotsflächen zugelassen werden.

./.

§ 4 Gebäudelängen und Gebäudegruppen

Einzelhäuser sollen in der Regel nicht unter 1o m Frontlänge an der Strasse haben. Abweichend von § 3 Abs. 1 sind Gebäudegruppen (Doppel- oder Reihenhäuser) bis zu einer Gesamtlänge von 3o 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) vorgesehene 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 4,5 m betragen, bei zweistockigen Gebäuden höchstens 6,5o m. ~~Ausserdem ist das Gelände~~ so weit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verziehen, dass die endgültige Gebäudehöhe nirgens mehr als 4 m bezw. 6 m beträgt. Hierbei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich die Maße in steilem Gelände 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 7o 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 Querspross erhalten.~~ Waagrechte Kämpfer sind zu vermeiden.

§ 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 als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 1o cm hohen Steineinfassungen hergestellt werden.