

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

" S c h a u b e r e "

der Gemeinde Rindelbach
Gemarkung Eigenzell

A) Art der baulichen Nutzung (Baunutzungsverordnung, 1. Abschnitt)

Allgemeines Wohngebiet (WA) u. Dorfgebiet (MD) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

B) M.B. der baulichen Nutzung (Baunutzungsverordnung, 2. Abschnitt)

1. Geschößzahl: Es bedeutet

I : eingeschossige Bauweise

Ia : sogenannte "anderthalbstockige" Bauweise, d.h. zweigeschossige Bauweise, wobei das Obergeschoß ganz oder teilweise im Dachraum liegt

II : zweigeschossige Bauweise mit 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes.

Die im Lageplan eingetragenen Geschößzahlen sind zwingende Festsetzungen, wenn sie im ○ stehen; Geschößzahlen ohne ○ gelten als Höchstgrenze.

2. Grundflächenzahl (GRZ):

im allg. Wohngebiet : 0,25

im Dorfgebiet : 0,4

3. Geschößflächenzahl (GFZ):

im allg. Wohngebiet

bei I : 0,25

bei Ia u. II : 0,5

im Dorfgebiet

bei I : 0,4

bei II : 0,6

C) Bauweise (Baunutzungsverordnung, 3. Abschnitt)

Offen. Doppelhäuser sind nicht zugelassen.

D) Stellung der Gebäude (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 1 b u. Nr. 1 d)

Die Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind maßgebend.

E) Festsetzungen über äußere Gestaltung (2. VO der Landesreg. vom 27.6.1961 zur Durchführung des BBauG)

1. Traufhöhe (vom fertigen Gelände bis OK Decke)

O.W. 1	westlich	Ostseite	6,00 m
		Westseite	6,00 m
	für 1,5stockig	Ostseite	3,80 m
		Westseite	3,80 m
O.W. 3	östlich	Ostseite	4,00 m
		Westseite	4,00 m
	westlich	Ostseite	4,00 m
		Westseite	5,00 m
O.W. 4	östlich	Ostseite	4,00 m
		Westseite	5,00 m
	westlich	Ostseite	4,00 m
		Westseite	5,00 m

Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 50 cm sind zulässig. Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden. Kniestöcke sind bei Einhaltung dieser Traufhöhe bei Gebäuden mit weniger als 2 Vollgeschossen zulässig, in der Höhe wie es die vorgeschriebene Traufhöhe erlaubt.

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen.
Folgende Dachneigungen sind einzuhalten:

O.W. 1	westlich	
	für 2stockig	25 - 35 Grad
	für 1,5stockig	40 - 45 Grad
O.W. 3	östlich	25 - 35 Grad
	westlich	25 - 35 Grad
O.W. 4	östlich	25 - 35 Grad
	westlich	25 - 35 Grad

3. Dachaufbauten

sind nicht zugelassen.

4. Oberflächenbehandlung der Außenseiten

Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung, Balkongeländer usw.) sind auffällige Struktur und Farbgebung zu vermeiden. Dachdeckung der Hauptgebäude: Ziegel engobiert.

F) Seitenabstände

Für Grenz- und Fensterabstände gelten die §§ 7 - 9 der Landesbauordnung.

G) Nebenanlagen (Baunutzungsverordnung § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1. Im allg. Wohngebiet : bis 35 qm
Gesamthöhe nicht mehr als 3 m.
2. Im Dorfgebiet : begrenzt durch zulässige Grundflächen- und Geschosflächenzahl.
3. Die Garagen zu den talseitigen Gebäuden an O.W. 3 und O.W. 4 sind in die Hauptgebäude ~~unterzubringen~~ einzubeziehen.

Dachform

als Sattel-, Pult- oder Flachdach.

Dachdeckung

Ziegel oder Wellasbestzementplatten (dunkel und dauerhaft getönt).

H) Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen ausnahmsweise O.W. 3 u. 4 Hangoberseite Höhe 80 cm oder als Zäune aus Welldrahtgeflecht, das mit Rohrrahmen eingefast ist, auf den genannten Steinsockeln herzustellen. Die Verwendung von Eisen, mit Ausnahme von Drahtgeflecht an den nicht an die Straße grenzenden Grundstückseiten, ist nicht zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an den Straßen ist nicht höher als 80 cm zu halten. Ist eine Einfriedigung auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß sich die neue Einfriedigung bezüglich der Höhe und der Gestaltung an die bestehende Einfriedigung anpassen.