

Bebauungsplan „Schaubere“

Nord

621.4053

„Schaubere“

Fertigung: Bürgermeisteramt

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Schaubere“

der Gemeinde Rindelbach
Gemarkung: Eigenszell

- 2 -

2. Dachform und Dachneigung

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

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

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.

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

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 eingefasst 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.

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

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

B) Art der baulichen Nutzung (BauNutzungsverordnung, 2. Abschnitt)

1. Geschoszahl: Es bedeutet

- I : eingeschossige Bauweise
- Ia : sogenannte „anderthalbstöckige“ 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 Geschoszahlen sind zwingende Festsetzungen, wenn sie im O stehen; Geschoszahlen ohne O gelten als Höchstgrenze.

2. Grundflächenzahl (GRZ):

im allg. Wohngebiet : 0,25
im Dorfgebiet : 0,4

3. Geschosflächenzahl (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 für 2stöckig für 1,5stöckig	Ostseite Westseite Ostseite Westseite	6,00 m 6,00 m 3,80 m 3,80 m
O.W. 3	östlich	Ostseite Westseite	4,00 m 4,00 m
	westlich	Ostseite Westseite	4,00 m 5,00 m
O.W. 4	östlich	Ostseite Westseite	4,00 m 5,00 m
	westlich	Ostseite Westseite	4,00 m 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. Kniestocke sind bei Einhaltung dieser Traufhöhe bei Gebäuden mit weniger als 2 Vollgeschossen zulässig, in der Höhe wie es die vorgeschriebene Traufhöhe erlaubt.

Zeichenerklärung

- Baugrenze
- Aufzuhebende Baulinie
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
WA MD
- Flächen für den Gemeinbedarf
(hier Kindergarten)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Plangebiets

Geändert bzw. ergänzt
durch 3. Änderung (vereinfacht)
in Kraft getreten am 30.07.1993

Eventuell vorhandene unterirdische
Versorgungsleitungen sind nicht dargestellt.

Die vorges. Flst. Nr. stehen in ()

0 5 10 20 30 40 50 Meter

Maßstab 1:500

Gefertigt:
Ellwangen, den 21. Mai 1965
Vermessungsamt Aalen
Nebenstelle Ellwangen

l. v. m.
Reg. Verm. Rat