

Kreis: Aalen
Gemeinde: Rindelbach
Gemarkung: Rindelbach

BEBAUUNGSPLAN „BIRKENBUCK“

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
„Birkenbuck“
der Gemeinde Rindelbach
Gemarkung Rindelbach

- A) Art der baulichen Nutzung (Bauutzungsverordnung, 1. Abschnitt)
Allgemeines Wohngebiet (WA) u. reines Wohngebiet (WR) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
- B) Maß der baulichen Nutzung (Bauutzungsverordnung, 2. Abschnitt)
- Geschoßzahl: 1a bedeutet:
 - eingeschossige Bauweise
 - sogenannte „anderthalbstockige“ Bauweise, d.h. zweigeschossige Bauweise, wobei das Obergeschoss ganz oder teilweise im Dachraum liegt
 - zweigeschossige Bauweise mit 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes.Die im Lageplan eingetragenen Geschoßzahlen sind zwingende Festsetzungen.
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,25
 - Geschoßflächenzahl (GFZ): bei 1a: 0,25
bei 1b und 2: 0,5
- C) Bauweise (Bauutzungsverordnung, 3. Abschnitt)
Offen.
- D) Stellung der Gebäude (BauG § 9 Abs. 1 Nr. 1 b)
Die Einzelzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind maßgebend.
- E) Überbaubare Grundstücksflächen (Bauutzungsverordnung § 23 Abs. 5)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO können bis zu folgenden Grundflächen im Bauverbot zugelassen werden:
im allgemeinen Wohngebiet: bis 35 qm
im reinen Wohngebiet: bis 24 qm
Gesamthöhe jedoch nicht mehr als 1,50 m.
Die Festsetzungen Abschnitt H sind zu beachten.
- F) Festsetzungen über äußere Gestaltung (gemäß 2. V.O. der Landesreg. vom 26.7.1961 zur Durchführung des BauG.)
- Traufhöhe (vom fertigen Gelände bis OK Dachrinne)
bei 1a: Talseite max 5,00 m, Bergseite max 3,00 m
bei 1b: „ max 5,00 m, „ max 3,00 m
bei 2: „ max 6,50 m, „ max 5,50 m
Auflagen 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.
Mindesthöhe sind bei Einhaltung dieser Traufhöhe für 1a zulässig und zwar an der Talseite 0,50 m, an der Bergseite 1,00 m.
 - Dachform und Dachneigung
Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern von 25 - 35 Grad Dachneigung zu versehen.
 - Dachaufbauten
sind nicht zugelassen.
 - Oberflächenbehandlung der Außenseiten
Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung, Balkongeländer usw.) sind auffällige Struktur und Farbgebung zu vermeiden. Dachdeckung der Hauptgebäude: engoblierte Ziegel.
- G) Seitenabstände
Die seitlichen Grenzabstände der Vordergebäude müssen bei Traufstellung mindestens 3,00 m betragen.
Bei Giebelstellung kann die Baugenehmigungsbehörde das Maß auf 4,50 m erhöhen. (Reihen- und Doppelhäuser bis 30 m Länge gelten bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und gleichzeitiger Erstellung jeweils als ein Gebäude.)
- H) Nebenanlagen
Wie oben unter Buchst. E) beschrieben können als anbauten oder freistehende Anlagen unter Beachtung des Art. 69 B.O. in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgränze zugelassen werden. Eine solche Nebenanlage ist so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Ist eine derartige Anlage auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.
Dachform
als Sattel- oder Pultdach.
Dachdeckung
Ziegel oder Wellblechbestandteile (dunkel und dauerhaft getönt).
- I) Einfriedigungen
Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind als einfache Holzsäune (Lattenmauer) oder als Zaun aus hohen Stein- oder Zementpfeilern mit einem Abstand von 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen oder als Zaun aus Wellblechblech, das mit Drahtgeflecht eingefast ist, auf 10 - 30 cm hohen Steinsockeln herzustellen.
Die Verwendung anderer Eisenzäune, mit Ausnahme von Drahtgeflecht an den nicht an die Straße grenzenden Grundstücksseiten, ist nicht zulässig.
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen. 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.
Die Festsetzungen im Abschnitt F) sind zu beachten.
- J) Sichtfelder
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder müssen von jeder sichthindernden Bepflanzung, Einfriedigung, Bepflanzung und Benützung freigehalten werden. Bepflanzungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen u. dergl. dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

Zeichensystem

Baulinie (zwingend)		Grundfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauG	
Baugrenze (nicht zwingend)		Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
Terreßflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauG		Sichtfeld	
Überbaubare Flächen		Grenze des Plangebiets	
Überbaubare Flächen			
Fläche für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauG: hier Friedhof			

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschl. v. 9.12.1965

Durch Deckblatt geändert:
Ellwangen, den 21. Jan. 1966
Stadt. Vermessungsamt Aalen
Nebenstelle Ellwangen

brun.
Reg.-Verm.-Rat

Genehmigt durch LRP
am 4. 6. 1965

Rohlageplan

Gefertigt: 17. Dez. 1964
Ellwangen, den 22. Jan. 1965
Stadt. Vermessungsamt Aalen
Nebenstelle Ellwangen
brun.
Reg.-Verm.-Rat

