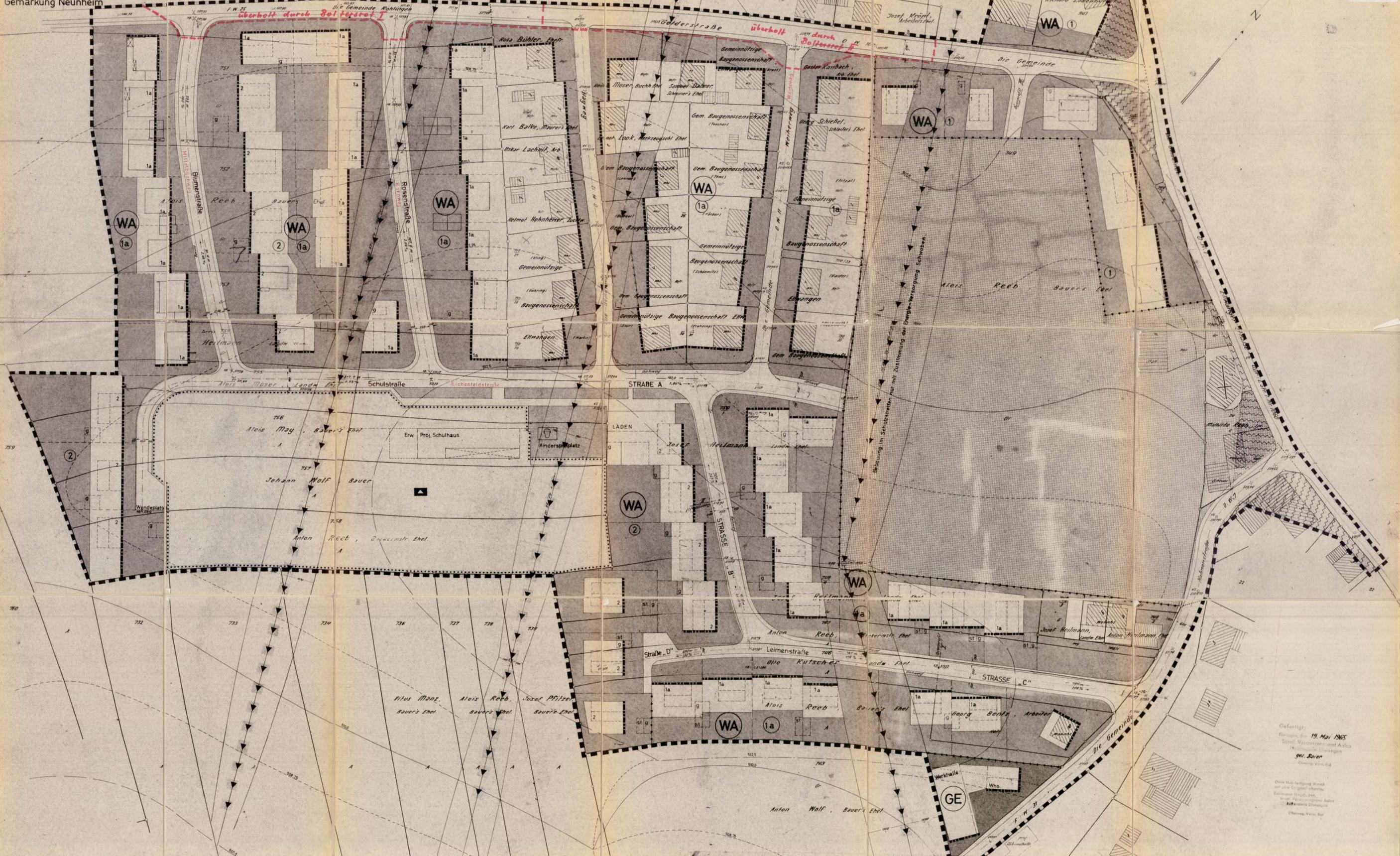


BEBAUUNGSPLAN „LEIMEN“



621.4062
„Leimen“

Stadtplanungamt
Plangebiet
62
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Genehmigt als Satzung
am 23. 9. 1966
Genehmigt vom Landratsamt
am 12. 10. 1966

- A) Art der baulichen Nutzung** (Baunutzungsverordnung, 1. Abschnitt)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Gewerbegebiet (GE) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
- Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 6 ausnahmsweise unzulässigen Ställe für Kleinverhaltung als Zubehör zu Kleinanstellungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten.
- B) Maß der baulichen Nutzung** (Baunutzungsverordnung, 2. Abschnitt)
- Geschosshöhe: Die Geschosshöhe bedeutet:
 - 1) : eingeschossige Bauweise
 - 2) : sogenannte „anderthalbstockige“ Bauweise, d.h. zweigeschossige Bauweise, wobei das Obergeschoss ganz oder größtenteils im Dachraum liegt
 - 3) : zweigeschossige Bauweise mit 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes
 - Grundflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA): 0,25 im Gewerbegebiet (GE) 0,5
 - Geschosshöhenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA): bei 1) 0,25 bei 2) und 3) 0,5 im Gewerbegebiet (GE) bei 1) 0,5 bei 2) 1,0
- C) Bauweise** (Baunutzungsverordnung, 3. Abschnitt)
- Offen.
- D) Stellung der Gebäude** (BauV § 9 Abs. 1 Nr. 1 b)
- Die Einzelanlagen im Lageplan zum Bebauungsplan sind maßgebend.
- E) Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung)
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauV können bis zu einer Grundfläche von 35 qm in der Bauverbotfläche zugelassen werden, soweit im Lageplan nichts anderes bestimmt ist. Grundstücke der Nebenanlage jedoch nicht mehr als 3,50 m. Die Festsetzungen Abschnitt II sind zu beachten.
- F) Festsetzungen über äußere Gestaltung** (Z. VU der Landesreg. vom 27.6.1961 zur Durchführung des BauV)
- Traufhöhe** (von fertiger Gelände bis OK Dachrinne) bei 1) und 2) maximal 4,50 m bei 3) maximal 6,00 m anfallungen und abstrahlungen bis zu 50 cm sind zulässig. Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen in stellen Gebäude nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde in Einzelfall Abweichungen zugelassen werden. Kleinstocke sind bei Einhaltung dieser Traufhöhe für 1) und 2) zulässig.
 - Dachform und Dachneigung**
Die Hauptgebäude sind mit Dacheindeckungen zu versehen. Folgende Dachneigungen sind einzuhalten:
bei 1) 1: ca. 2 = 30° Alttrauf
bei 2) 1: ca. 15 = 48° Alttrauf
bei 3) 1: ca. 15 = 48° Alttrauf
bei 2) 1: ca. 15 = 48° Alttrauf
 - Nachbaubauten**
Diese sind nur bei den im Lageplan mit 3) bezeichneten Gebäuden und nur in dem unbedingt nötigen Umfang zugelassen. Die geschlossene Wirkung der Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden.
 - Überflächenbehandlung der Außenwände**
Bei der Oberflächenbehandlung der Außenwände (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung, Balkongeländer usw.) sind sorgfältige Struktur und Farbgebung zu vermeiden. Dachdeckung der Hauptgebäude: Ziegel.
- G) Seitenabstände**
- Die seitlichen Grenzabstände der Vordergebäude bei Traufanstellung mindestens 3,00 m betragen. Bei Gleichstellung müssen die Baugenehmigungsbehörde das Maß auf 4,50 m erhöhen.
Bei Neben- und Doppelhäusern bis 30 m Länge gelten bei überlicher einheitlicher Gestaltung und gleichseitiger Anordnung jeweils als ein Gebäude).
- H) Nebenanlagen**
- Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauV bis zu 35 qm Grundfläche und 3,50 m Gesamthöhe können als Anbauten oder freistehende Anlagen unter Beachtung des Art. 69 Bst. in einer der seitlichen Grenzabstände an der Baugenehmigungsbehörde 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 dieser eine harmonische Einheit bilden.
- I) Dachform**
als Mittel- oder Pultdach.
Dachdeckung
Ziegel oder Wellenblechplatten (dunkel und dauerhaft getönt).
- J) Einfriedigungen**
- Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind als einfache Holzmauer (Lattenmauer) oder als Mauer aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 - 50 cm hohen Stützmauern oder als Zäune aus Wellendrahtgitter, das mit Holzpfosten eingefaßt ist, auf 10 - 50 cm hohen Stützmauern herzustellen. Die Verwendung anderer Bauweise, mit Ausnahme von Brattengittern an den nicht an die Straße grenzenden Grundstückseiten, ist nicht zulässig.
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an den Straßen darf nicht mehr als 1,0 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.
- K) Sichtfeld**
- Die im Lageplan eingeschraffierten grün schraffierten Sichtfelder müssen von jeder nicht abgrenzenden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Zäunung freigehalten werden. Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen u. dergl. dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.
- L) Sonstige Festsetzungen**
- Der als „Pflanzfläche“ für die Landschaftsarchitektur ausgewiesene Gebietsteil ist von jeder nicht abgrenzenden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Zäunung freigehalten zu werden.
 - Der Inhalt von Gehwegen innerhalb des „Pflanzenschaubereichs“ ist nicht genehmigt.

Gefertigt
am 19. Mai 1965
Stadtplanungsamt Aalen
M. Diehl
gez. Beyer
Gemeinde Röhlingen
Oberring 10
Aalen