



Genehmigt - Blatt / - III / 10  
Schwäbisch Gmünd, den 21. März 1966  
Gemeinde Durlangen  
Landratsamt: Kreis Schwäb. Gmünd

Aut. 8

In Vertretung  
L. Kauf  
Obbauernrat

Textteil

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "östlich der neuen Schule"

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe des maßgebenden Lageplan des Vermessungsamts Schwäbisch Gmünd vom 30. 6. 65 werden gem. § 9 Abs. 1 BBauG folgende Festsetzungen getroffen.

Diese Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans "östlich der neuen Schule"

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet ist eingeteilt (§ 9 Abs. 5 BBauG) in:
  - a) Reines Wohngebiet (WR) indem Gebäude nach § 3 BNVO erstellt werden dürfen, welche ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind;
  - b) Allgemeines Wohngebiet (WA), indem Gebäude nach § 4 BNVO erstellt werden dürfen, die vorwiegend zum Wohnen dienen;
  - c) Gewerbegebiet (GE) indem Gebäude nach § 8 BNVO erstellt werden dürfen, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.
- (2) Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 BNVO)
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan des Vermessungsamts Schwäbisch Gmünd vom 30. 6. 1965. Die Höhenlage (Sockelhöhe) ist aus den dazu gehörigen Längs- und Querschnitten zu bestimmen.
- (4) Geplante Gebäude haben sich den erstellten Gebäuden in Form und Größe weitgehend anzupassen und müssen sich in das Ortsbild einfügen.
- (5) Ausnahmen im Sinne der §§ 3(3) und 4 (3) sowie 8 (3) können im Einzelfall zugelassen werden.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl beträgt
  - a) für das WR u. WA (§§ 3 u. 4 BNVO) GRZ = 0.3
  - b) für GE (§§ 6 u. 8) GRZ = 0.6
- (2) Die Grundrißform der Gebäude ist als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis Giebel zur Traufe von 3 : 4 bis 1 : 2 auszuführen.
- (3) Die Frontlänge darf bei allen Gebäuden nicht weniger als 10.00 m, die Giebelbreite nicht weniger als 8.00 m betragen. Außerdem darf die Giebelbreite von 10.00 m nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind öffentliche Gebäude und Geschäftsgebäude.
- (4) Die Zahl "Z" der Vollgeschosse nach der Eintragung im Lageplan des Vermessungsamts Schw. Gmünd vom 30. 6. 65 ist zwingend (§ 16 Abs. 3 BNVO i.V. mit § 17 Abs 4 BNVO).

§ 3 Gebäudeabstände

- (1) Die seitlichen Grenzabstände der Vordergebäude müssen bei Taufstellung zur Straße mind. 3.00 m betragen (§ 7 LBO). Bei Giebelstellung zur Straße kann die Baugenehmigungsbehörde einen größeren seitlichen Grenzabstand vorschreiben.

- (2) Nebengebäude wie in § 6 aufgeführt, können als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung der geltenden Vorschriften der LBO in einem der seitlichen Abstände von der Eigentumsgrenze zugelassen werden.

#### § 4 Gebäudehöhen

- (1) Die Gebäudehöhe vom fertigen Gelände bis Oberkante Dachrinne gemessen darf höchstens betragen:
- a) bei eingeschossiger Bauweise mit 25 - 35° DN 3,50 m
  - b) bei zweigeschossiger Bauweise mit 25- 35° DN 6,00 m
- (2) Die Geländeauffüllungen oder Abgrabungen an vorhandenen oder natürlichen Gelände dürfen höchstens 1.00 m betragen und nur insoweit durchgeführt werden, als sie die Geländebeziehungen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.
- (3) Kniestücke sind zugelassen, soweit sie die max. Traufhöhen nach Abs. 1 nicht überschreiten und können betragen:
- a) bei eingeschossiger Bauweise mit 25 - 35° DN bis zu 0,50 m
  - b) bei zweigeschossiger Bauweise mit 25 - 35° DN bis zu 0,25 m jeweils bis O.K. Sparrenschwelle gemessen.
- (4) Die Sockelhöhen sind aus dem Kanalisationsplan für dieses Gebiet des Ing. Büros Schendera, Schwäbisch Gmünd vom . . . . zu entnehmen.

#### § 5 Dachform und Aufbauten

- (1) Die Hauptgebäude im WR u. WA-Gebiet sind mit Satteldächern zu versehen, deren Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Lageplan des Verm.-Amts. Schw. Gmünd vom 30. 6. 65 betragen muß.
- (2) Dachaufbauten sind nicht zulässig
- (3) Der Einbau von selbständigen Wohnung im Dachraum ist unzulässig. Der Einbau von einzelnen Räumen an den Giebelseiten kann zugelassen werden, sofern noch genügend Nebenraum für die Wohnungen verbleibt (§ 67 LBO).

#### § 6 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen, wie Gärten, Einstellplätze, Geschirrhütten u. dgl. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsfläche) nicht zugelassen (§ 14 Abs. 1 i. V. mit § 23 Abs. 5 BNVO). Dieselben sind in den hierfür ausgewiesenen Bauflächen unter Berücksichtigung des bereits erstellten oder noch zu erstellenden Garagengebäudes auf dem Nachbargrundstück zu planen. Andere Nebengebäude auf dem Baugrundstück sind nicht zugelassen.
- (2) Die Stellung und Lage von Garagen, Nebengebäuden u. dgl. ist, sofern sie nicht gleichzeitig mit dem Hauptgebäude erstellt werden, in den Planunterlagen in ihren Umrissen anzugeben.
- (3) Für jede zu erstellende Wohnung (auch nicht ausgebaut) ist außerhalb der Verkehrsfläche wenigstens ein Abstellplatz für 1 Kraftfahrzeug herzustellen. Die Abstellplätze sind in den Planunterlagen der Baueingabe einzutragen.

#### § 7 Baulinien und Baugrenzen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. (23 Abs 1 BNVO).
- (2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden (§ 23 Abs. 2 BNVO)
- (3) Ist eine Baugrenze vorhanden, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BNVO).

§ 8 Gebäudegestaltung

- (1) Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (sichtmauerwerk, Sichtbeton Putz, Schalung usw.) sind auffallende Strukturen und Farbgebungen zu vermeiden.
- (2) Sockel- und Untergeschoßwände sollen, soweit über dem Gelände sichtbar, möglichst 3 - 5cm abgesetzt werden und sind mit einer dunklen Farbe zu tönen.
- (3) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind Ziegel zu verwenden. Bei Nebengebäuden ist die Verwendung von Wellasbestzementplatten zulässig. In beiden Fällen ist engobiertes Material vorgeschrieben.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind möglichst einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzzäune oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter Rabattsteinen bis 20 cm hoch oder Sockelmauern bis 40 cm hoch hergestellt werden. Farbige Kunststeine sind als Sockelmauer nicht zugelassen. Naturgetreue Kunststeine sind zugelassen.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 1.00 m betragen. Sofern die Geländeverhältnisse erfordern, können im Einzelfall höhere Sockelmauern zugelassen werden.
- (5) Sind durchgehende Sockelmauern geplant, ist vor Erstellung derselben rechtzeitig um baurechtliche Genehmigung nachzusuchen (§ 87 LBO).

§ 10 Planunterlagen

Zur Erlangung der baurechtlichen Genehmigung sind folgende weitere Planunterlagen beizufügen und notwendig:

- (1) Zur Beurteilung der Geländeverhältnisse sind erforderlich:
  - a) Ein oder mehrere Geländeschnitte, die vom Vermessungsamt oder einem öffentlich bestellten Geometer gefertigt sind.  
Aus diesen Geländeschnitten müssen die natürlichen und künftigen Geländeverhältnisse, die Straßen- und Kanalhöhen sowie das geplante Bauvorhaben mit UG- und EG-Fußbodenhöhe ersichtlich sein.  
Alle Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.
  - b) Bei stark abfallendem Gelände ist außerdem ein Längenschnitt (straßenabwicklung) einschl. der beiderseits umgrenzenden Grundstücke beizubringen. In demselben sind die Straßenhöhen, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen, der geplanten und der Nachbargrundstückgebäude, bezogen auf NN, einzutragen.
- (2) Für die Gemeinde ist eine maßstäbliche mit allen Einzelmaßen versehene Lageskizze über die Führung der Versorgungsleitungen beizubringen, aus der ersichtlich ist:
  - a) die Trinkwasserleitung von der Versorgungsleitung bis zum Gebäude mit Angaben des Werkstoffs und der lichten Weite,
  - b) die Abwasserdole von der Ortskanalisation bis zum Gebäude mit Angabe der lichten Weite und des Gefällsverhältnisses.


Durlangen, den 13. Juli 1965

Bürgermeisteramt



Bürgermeister.

## Festsetzungen nach § 9 (1) BBauG

 Grenzen der Plangebiete  
§ 9 (5) BBauG

**WR** Reines Wohngebiet


**WA** Allgem. Wohngebiet

**GE** Gewerbegebiet

Ausnahmen i.S.v.(3) der §§ 3 u. 4  
Bau NVO sind nicht zugelassen

Art der baulichen Nutzung

gem. Bau NVO, Erster Abschnitt


 Zahl der Vollgeschosse  
(zwingend)


Grundflächenzahl GRZ = 0,30 für WA u. WR


Offene Bauweise GRZ = 0,60 für GE


Nichtzulassung von Nebenanlagen  
i.S.d. § 14 Bau NVO (z.B. Garagen,  
Einstellplätze, Geschirrhütten etc.)  
in den nicht überbaubaren Grund-  
stücksflächen (Bauverbotsflächen)

## LEGENDE

Baulinie (zwingend) 

Baugrenze (nicht zwgd.) 

Verkehrsflächen und  
Straßenbegrenzungslinien (BBauG § 9  
Abs.1 Nr.3) 

Nicht überbaubare  
Grundstücksfläche  
(Bauverbot) 

Öffentl. Grünflächen  
(BBauG § 9 Abs.1 Nr.8) 